

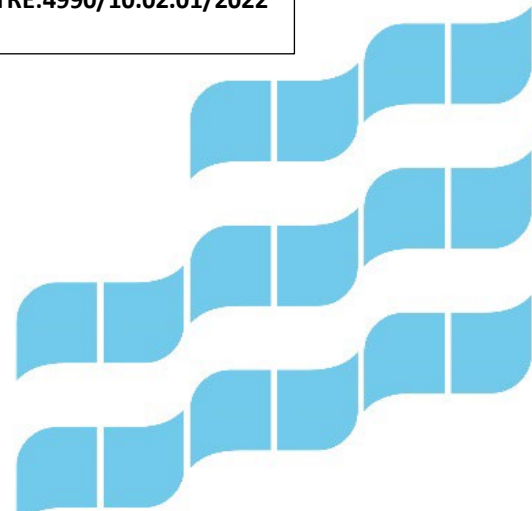
## 8931 Alasjärven länsipuoli

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus  
**luonnos** 2.4.2024



Asemakaava nro **8931**

TRE:4990/10.02.01/2022



## Alasjärven länsipuoli

### Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 8931

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostusluonnos, joka koskee 2.4.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8931. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

#### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa: **Niihama / Kaupinlaakso**

Kortteli nro: **xxxx**

Katualuetta. Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: **Kauppi / Kaupinlaakso**

**Kortteli nro: xxxx**

Katualuetta. Kaupunginosan rajaa

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: Kaupinlaakso

**Korttelit nro: täydentyvät ehdotusvaiheessa**

Katualuetta. Kaupunginosan rajaa

**Kaupunginosa: Kaupinlaakso**

**Katualuetta. Kaupunginosan rajaa**

Tonttijaolla muodostuu:

Kaupunginosa:

Kortteli nro:

Tontti nro:

Asemakaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
projektiarkkitehti Markku Kaila.

Diaarinumero:

TRE:4990/10.02.01/2022, **pvm x.x.2022**

Vireille tulo:

29.9.2022

Asemakaavan nimi ja tarkoitus:

Alasjärven länsipuoli, asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaava numero 8931.

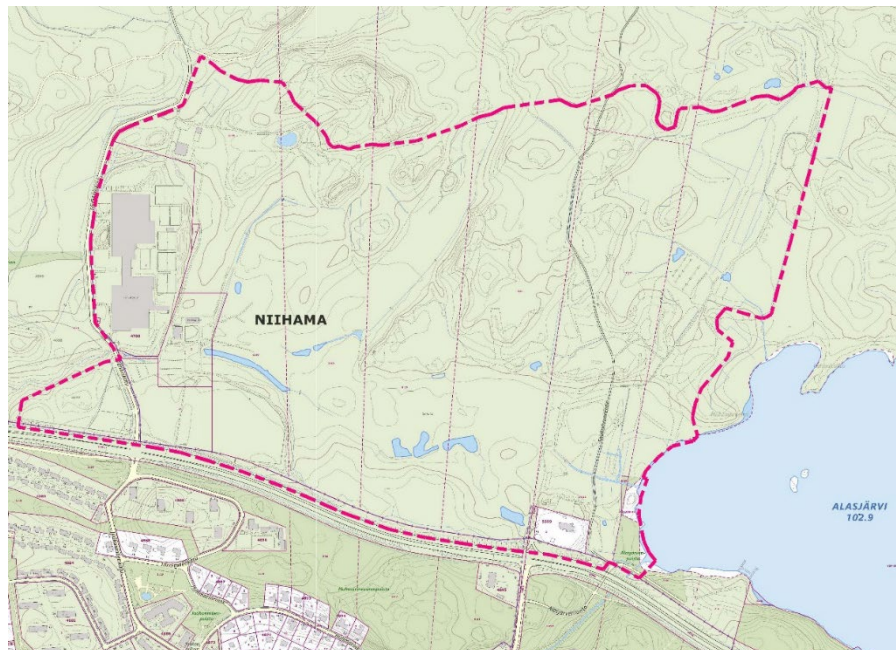
# TIIVISTELMÄ

## Alasjärven länsipuoli

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km itään kaupungin keskustasta. Nykyisen golfkentän vaiheittainen poistuminen alueelta mahdollistaa raitiotien, uuden kaupunginosan sekä korttelirakenteen toteuttamisen.

Suunnittelualueen rajana on lännessä Toimelankatu sekä korttelin 4697 länsiraja, pohjoisessa Kauppi-Niihaman kaupunkimetsäalueilla sijaitseva Tampereen kansallisen kaupunkipuiston aluerajausesitys, idässä Alasjärven ranta ja Lahnakallion luonnonsuojelualueelle esitetty aluerajaus sekä etelässä Teiskontien liikennealue. Suunnittelualue kuuluu kokonaan uuteen Kaupinlaakson kaupunginosaan ja alue on kooltaan noin 110 hehtaaria. Suunnittelualueen rajauksista tarkennetaan suunnittelun aikana. Asemakaava 8931 on asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2024.

Suunnittelualueella sijaitsevat nykyisin Tampereen Tenniskeskus ry:n hallirakennus tenniskenttineen, Tammer Golf ry:n golfkenttä klubirakennuksineen, Tampereen frisbeegolfkeskuksen frisbeegolfrata sekä tontilla 837-028-5599-2 polttonesteen jakeluasema ja liikerakennus.



Kuva 1: Suunnittelualueen rajaus.

Asemakaavan suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tonttia 837-028-5599-2 ja yhteistä maa-aluetta 837-878-

5-0, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Tampereen Tenniskeskus sijaitsee vuokratontilla ja suunnittelualueesta on vuokrattu 46 hehtaarin alue vuoteen 2029 saakka Tammer-Golf ry:n käyttöön. Tontista 837-028-5599-2 on jätetty 17.11.2020 päivätty asemakaavamuutoshakemus asuntorakentamiseen.

#### Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Välille TAYS-Alasjärvi Teiskontien pohjoispuolelle suunnitellaan uutta raitiotiehen tukeutuvaa kaupunginosaa, joka tulee muodostumaan Kaupinlaakso I (Medi Park IV) sekä Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueista. Tavoitteena on nauhamainen kaupunkirakenne, joka sovitetaan huolellisesti alueen luontoarvoihin ja maisemallisiin lähtökohtiin. Uusi viher- ja korttelirakenne pyritään kytkemään luontevasti erityisesti Kauppi-Niihaman kaupunkimetsäalueisiin sekä Alasjärven rantavyöhykkeeseen. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti vaihteleva, mielenkiintoinen ja viihtyisä korttelirakenne. Suunniteltava liikenneympäristö tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä. Koko kaupunginosan mitoitustavoitteena alustavissa tarkasteluissa on ollut noin 8000 - 9 000 asukasta.

#### Alasjärven länsipuolen asemakaavan tavoitteet

Alasjärven länsipuolen asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa urbaanin raitiotiekadun sekä ympäröivien asuinkortteleiden rakentamisen nykyisen golfkentän alueelle. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan kerrosalaa kaupan, palvelujen ja liikunnan tiloja sekä pysäköintirakennuksia varten.

Asemakaavassa määritellään ja yhteensovitetään suunnittelualueella luonto-, virkistys- ja liikunta-alueiden sekä korttelialueiden tilatarpeet ja rajapinnat. Korttelirakenteeseen vaikuttavat lisäksi myös ekologiset ja virkistysyhteystarpeet, palveluverkon tilatarpeet, pysäköintijärjestelmä, Teiskontien liikennemelun hallinta sekä maaperän rakennettavuusolosuhteet. Asemakaavalle asetettavien tavoitteiden saavuttaminen edellyttää nykyisiä maanhallinnan rajoja ylittävää suunnittelua.

Alueella on tavoitteena monimuotoinen, vetovoimainen ja laadukas kaupunkiympäristö, missä tehokkaammat raitiotiekadun varren asuinkorttelit väljenevät ja mataloituvat kerrosluvultaan pohjoiseen päin mentäessä. Yhtenä tavoitteena on edistää laadukasta puurakentamista. Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 350 000 kerrosneliometriä ja asukkaita alueelle tulisi arviolta 6 200.

Raitiotien pohjoispuoliset asuinkorttelit tulevat punoutumaan golfkentän avoimen maisematilan ympärille sekä rajautuvat pohjoisessa nykyisiin metsäkuvioihin. Korttelirakenteen keskeiseksi identiteetti- ja maisematekijäksi tulee asukkaita palveleva Kaupinlaakson keskuspuisto, johon suunnitellaan itä-länsi-suuntaista sadevesipuistoa. Asemakaavan pysäköintijärjestelmä pysäköintitaloineen mahdollistaa laajojen ja viihtyisien piha-alueiden toteuttamisen korttelialueilla.

Asemakaavaratkaisussa uusi korttelirakenne palveluineen on sijoitettu tiiviisti urbaanin ratikkakadun varrelle ratikkapysäkin vaikutuspiiriin. Asuinrakennusten kerrosluvut alueella vaihtelevat välillä II – XII. Ratikkapysäkin vieressä sijaitsevat iso koulu ja päiväkoti sekä pienimuotoisempi asuntorakentaminen pohjoisempana asettuvat kaupunkirakenteen keskellä olevan laajan kaupunginosapuiston ympärille. Ratikkapysäkin, koulutontin, päivittäistavarakaupan ja niihin kytkeytyvien pienten aukoiden kivijalkaliiketiloineen ympärille muodostuu alueen keskus, jota korostetaan lähiympäristöä korkeammilla rakennuksilla.

Asemakaavatyön tueksi on laadittu viitesuunnitelmia sekä laatuohje ja rakentamistapaohjeluonnos, joita kehitetään asemakaavatyön edetessä.

Asemakaavatyön aikana on laadittu mm. luontoselvityksiä, liikenneverkkoselvityksiä, maisemaselvitys ja -suunnitelmia katusuunnitelmaluonnoksia, kaupunginosapuiston viitesuunnitelma ja alustava viherkerroinlaskelma, , rakennettavuus-, esirakentamis- ja maaperän haita-aineselvitykset, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, energiaselvitys sekä kaupallinen selvitys.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloitustaihe

Asemakaavan 8931 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 29.9.2022 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa olivat nähtävillä 29.9. – 20.10.2022 välisenä aikana.

Valmisteluaineiston pääkohtia esiteltiin yleisölle Pirkkala-Linnainmaan raitiotien hankesuunnitelman yleisötilaisuudessa 3.10.2022, jolloin nousivat esille erityisesti ratikkapysäkkien sijainti sekä reitit niille.

Valmisteluaineiston nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommentteja 6 kpl ja mielipiteitä 4 kpl. Viranomaiskommenteissa nousivat esiin selvitysten täydennystarpeet. Mielipiteissä nousivat esille ratikkapysäkkien sijainti, tarve esteettömille ja sujuville kulkureiteille Teiskontien alikulkupaikoilta ratikkapysäkeille sekä niiden nimeäminen. Lisäksi tuotiin esille näkymät golfkentän alueelle sekä Teiskontien varren kaupunkikuvallisesti laadukas ratkaisu. Yksityisen maanomistajan kiinteistölle suunnittelualueen kaakkoiskulmassa jätetyn asemakaavamuutosesityksen sekä mielipiteiden pohjalta on järjestetty neuvotteluja mm. liikennemelun ja raitiotien maankäytölle aiheuttavista reunaehdoista kiinteistöllä.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan 8931 valmisteluaineistoa esiteltiin ajankohtaisena asiana yhdyskuntalautakunnassa 3.4.2024. Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 5.4. – 26.4.2024 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistoon sisältyvät Kaupinlaakson bulevardin katusuunnitelmaluonnokset. Valmisteluaineiston esittely tapahtuu yleisötilaisuudessa 17.4.2024.

#### Ehdotusvaihe

### Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## SISÄLLYS

Tiivistelmä .....	3
Alasjärven länsipuoli .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	5
Asemakaavan toteuttaminen .....	6
Sisällys .....	6
1 LÄHTÖKOHDAT .....	9
1.1 Raitiotielinjaus.....	9
1.2 Alasjärven vaihtoehtotarkastelu sekä vaikutusten arviointi.....	9
1.3 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
1.3.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus .....	10
1.3.2 Alueen yleiskuvaus.....	10
1.3.3 Luonnonympäristö.....	11

1.3.4	Rakennettu ympäristö.....	13
1.3.5	Arvokkaat maisemat ja arvokas kulttuuriympäristö.....	15
1.3.6	Liikenne.....	15
1.3.7	Tekninen huolto.....	16
1.3.8	Väestö ja palvelut.....	16
1.3.9	Maanomistus.....	17
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
2.1	Asemakaavan rakenne.....	17
2.1.1	Mitoitus.....	18
2.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	20
2.3	Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	20
2.3.1	Korttelialueet.....	20
3	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	26
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	26
3.1.1	Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen.....	26
3.1.2	Asuin ympäristön muutos, uusi kaupunginosa.....	27
3.1.3	Palvelut.....	29
3.1.4	Kaupalliset vaikutukset.....	30
3.1.5	Vaikutukset viherverkkoon.....	34
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	36
3.2.1	Rakennettavuusselvitys.....	36
3.2.2	Esirakentamisselvitys.....	37
3.2.3	Geohydrologinen selvitys.....	39
3.2.4	Maaperä- ja pohjavesitutkimukset.....	42
3.2.5	Ilmastovaikutukset.....	43
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	44
3.3.1	Viranomaisyhteistyö.....	45
3.3.2	Asemakaavaratkaisun vaikutukset direktiivilajeihin.....	45
3.3.3	Viitasammakko ja täplälampikorento.....	46
3.3.4	Poikkeamislupahakemus luonnonsuojelulaista poikkeamiseen.....	47
3.3.5	Asemakaavaratkaisu osoittaa korvaavia elinympäristöjä.....	48

3.3.6	Lahokaviosammal .....	48
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen .....	52
3.4.1	Vaikutukset liikenteeseen .....	52
3.4.2	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	53
3.5	Vaikutukset kulttuuriperintöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	54
3.5.1	Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	54
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	55
3.6.1	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset .....	56
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	56
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	56
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	56
4.3	Tavoitteiden tarkentuminen asemakaavaprosessin aikana.....	56
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	56
4.5	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	57
4.5.1	Aloituvaiheen palaute ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	57
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen sekä ehdotusaineiston laatiminen.....	58
4.5.3	Keskeisimmät muutokset ehdotusvaiheessa .....	58
4.5.4	Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen.....	58
5	ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	58
5.1.1	Luontoselvitykset.....	58
5.1.2	Kaupallinen selvitys.....	58
5.1.3	Liikenneverkkoselvitys ja liittymien toiminnallinen tarkastelu .....	58
5.1.4	Geohydrologinen selvitys.....	59
5.1.5	Esirakentamisselvitys .....	59
5.1.6	Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma.....	61
5.1.7	Maaperä- ja pohjavesitutkimukset .....	65
5.1.8	Tärinä- ja runkomeluseelvitys (Tampereen ratikka, KAS-vaihe 2024) .....	65
5.1.9	Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys (WSP Finland Oy 2024).....	67
5.1.10	Kaupinlaakson energiaselvitys.....	70
5.1.11	Ilmanlaatuselvitys .....	71
6	ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	72



6.1	Pirkanmaan maakuntakaava.....	72
6.2	Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava vk 2017-2021.....	73
6.3	Asemakaavat.....	75
6.4	Kaupunkistrategia.....	76
6.5	Muita suunnittelualueita koskevia suunnitelmia ja päätöksiä .....	76
6.6	Tonttijako.....	77
6.7	Pohjakartta.....	77
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	77
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	77
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	78
7.3	Toteutuksen seuranta.....	78
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	78
8.1	Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista.....	78

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Raitiotielinjaus

Asemakaavan lähtökohtana on raitiotielinjaus, joka perustuu kaupunginvaltuuston vuonna 2020 hyväksymään Seuturaitiotien varauksiin Tampereen alueella, Tampereen seuturaitiotien yleissuunnitelmaan ja Pirkkala-Linnainmaa -hankesuunnitelmaan. Pirkkalan ja Tampereen valtuustoissa huhtikuussa 2023 hyväksytyssä Pirkkala-Linnainmaa -raitiotien hankesuunnitelmassa raitiotielinjaus tarkentui nykyiselle paikalleen.

Voimassa olevassa Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa – valtuustokausi 2017-2021 - raitiotielinjaus kulkee Tenniskadulla ja sen jatkeella.

## 1.2 Alasjärven vaihtoehtotarkastelu sekä vaikutusten arviointi

Alasjärven länsipuolen maankäytön vaihtoehtotarkastelu sekä vaikutusten arviointityö valmistui toukokuussa 2022. Työtä ohjasi pormestarin päätöksellä asetettu yhteistyöryhmä, jossa olivat mukana myös alueen toimijat. Yhteistyöryhmän näkemykseen perustuen kaupunginhallitus linjasi 13.6.2022, että suunnittelua jatketaan vaihtoehtoyhdistelmällä, jossa rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana,

ympäristön asettamat reunaehdot huomioiden. Frisbeegolfrata jää alueelle ja golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa. Golfilta vapautuva alue suunnitellaan osittain asumiseen, osittain sekä Medi-Park IV -asemakaava-alueen että Alasjärven länsipuolen asukkaita palvelevaksi kaupunginosapuistoksi. Suunnittelussa tulee huomioida virkistysyhteystarpeet Ruutulasta Niihamaan sekä Medi-Parkiin sekä alueen ekologisten yhteyksien säilyttäminen ja parantaminen.

Alasjärven länsipuolen maankäytön vaihtoehtotarkastelu sekä vaikutusten arviointityö (06/2022) on asemakaavan liiteaineistossa.

### 1.3 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 1.3.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km itään kaupungin keskustasta. Alue kuuluu Kaupinlaakson kaupunginosaan.

Suunnittelualueen rajana on lännessä Toimelankatu sekä korttelin 4697 länsiraja, pohjoisessa Kauppi-Niihaman kaupunkimetsäalueella sijaitseva Tampereen kansallisen kaupunkipuiston aluerajausesitys, idässä Alasjärven ranta ja Lahnakallion luonnonsuojelualueelle esitetty aluerajaus sekä etelässä Teiskontien liikennealue. Suunnittelualueen rajauksista tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueella sijaitsevat nykyisin Tampereen Tenniskeskus, Tammer Golf ry:n golfkenttä, Tampereen frisbeegolfkeskuksen frisbeegolfrata pääosin sekä tontilla 837-028-5599-2 polttonesteen jakeluasema ja liikerakennus. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 110 hehtaaria.

#### 1.3.2 Alueen yleiskuvaus

Suurin osa suunnittelualueesta on nykyistä golfkenttää. Pohjoisosa alueesta on golfkenttää jakavine metsäkuvioharjanteineen havupuuvaltaista metsämaastoa, joka jatkuu saumattomasti Kauppi-Niihaman laajaan kaupunkimetsäalueeseen. Länsiosalla toimii Tampereen Tennisseuran laaja mailapelikeskus ulkopelikenttineen ja koillisosalla sijaitsee Tampereen frisbeegolfkeskus. Itäosalla Alasjärven vetisellä ranta-alueilla kasvaa eri-ikäistä, tiheää lehtipuustoa.



Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueelle idän suunnasta. Suomen ilmakekuva, 2023.

### 1.3.3 Luonnonympäristö



Kuva 3. Maaperäkartta. Nomaji maisema-arkkitehdit, GTK, Tampereen kaupunki.

#### Maaperä

Golfkentän alue on pääasiassa pehmeikköaluetta, joka on muodostunut ympäröivien moreeni- ja kalliokohoumien väliin. Moreeni- ja kalliomaat sijoittuvat alueen itä- ja koillisosiin, mutta myös golfkentän länsiosalla on pieniä kalliopaljastumia. Muuten pohjamaa on pääosin löyhää silttiä ja savea sekä lisäksi alueella on huomattavia eloperäisiä turve- ja liejunkerroksia. Pehmeän kerroksen paksuus vaihtelee pienipiirteisesti. Tyypillisesti pehmeikköalueilla pehmeän maakerroksen paksuus vaihtelee noin 2...13 m välillä. Merkittävimmät pehmeikköalueet ovat aivan alueen

itäosassa, sekä nykyisen golfkentän rangealueen kohdalla, alueen keskiosassa. Näillä paikoilla on havaittu turvetta suurimmillaan noin 12 m syvyyteen saakka. Eloperäinen materiaali on sekoittunut monin paikoin täyttökerrokseen. Merkittävimmät täyttöalueet on esitetty rakennettavuuskartassa. Alueella on selvästi erottuvia täyttöalueita kuten Teiskontien varressa oleva rangealue ja alueen kaakkoisosassa oleva huoltoaseman alue. Näillä paikoilla täyttökerroksen arvioitu paksuus ylittää 1,5 m. Ohuempia tai paikallisia täyttöalueita on todennäköisesti muuallakin. Tyypillisesti täyttöpaksuus rasteroiduilla alueilla vaihtelee noin 2...4 m välillä, mutta jollain paikoin on havaittu jopa 6 m täyttöpaksuuksia. Täyttökerros on tyypillisesti sekalaisia maamassoja ja jotka ovat rakenteellisesti löyhässä tilassa.

Tenniskeskuksen alueella ja sen lähiympäristössä on tehty täyttöjä ennen vuotta 1974. Täytöt ovat Amurin purkujätteitä ja irtomaata (Tammergolf 2022) sekä TAYSin alueen kaivuumaita. Erityisesti Tenniskeskuksen alueella on käytetty purkumassoja. On myös mahdollista, että Teiskontien pintamaita on käytetty täytöissä.

### **Korkeussuhteet ja maastokuviot**

Golfkentän kohdalla maasto kohoaa muutaman metrin etelään kohti Teiskontietä ja voimakkaammin pohjoisessa kohti poimuilevia metsäalueita. Alueen korkeustasot vaihtelevat välillä noin +100...+114 mpy. Pohjoisosalla sijaitsevat luonnontilaisemmat metsäkuvioharjanteet sekä idässä Alasjärven lehtipuustoinen ja vetinen rantavyöhyke.

### **Vesiolosuhteet**

Suunnittelualue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Lännessä vedet laskevat Myllypellonjojan, Ritaojan ja Vuohenojan välityksellä lidesjärveen ja edelleen Viinikanojaa pitkin Pyhäjärveen. Golfkentän itäreunalla kulkee etelä-pohjoissuuntainen paikallinen vedenjakaja, jonka itäpuolelta vedet kulkeutuvat Alasjärven ja Rahjukoskenojan kautta Vuohenojaan.

Kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukaan sekä Alasjärven että lidesjärven tilaa tulee parantaa ja Viinikanojan valuma-alueen hulevesivirtaamia rajoittaa. Alasjärvi on herkkä vesistö, joka ei kestä kuormituksen lisääntymistä. On arvioitu, että nykyisen ekologisen tilan säilyttämiseksi Alasjärveen aiheutuvaa fosforikuormitusta ei saa lisätä ollenkaan ja typpikuormitusta tulee jopa vähentää. Hulevesiohjelman mukaan Vuohenojan valuma-alueella uusien alueiden rakentamisella ei tule lisätä

kiintoaines- ja ravinnekuormitusta tai hulevesivirtaamia. Tämä on kriittistä lidesjärven vedenlaadun kannalta.

### **Pohjavesi**

Alueelle on asennettu yhteensä 9 kpl pohjavesiputkia vuosina 2022 - 2023. Pohjaveden pinnankorkeus on havaittu tasovälillä +101,6 - +103,45 maanpinnantasosta 0,3-3 metrin syvyydellä. Mitattujen havaintojen perusteella pohjavedet eivät todennäköisesti virtaa pois alueelta, vaan ne kerääntyvät alueen keskiosaan purkautuen ojiin. Pohjaveden pinnankorkeudet mukailevat alueen keskiosassa Alasjärven pinnankorkeutta. Alasjärven pinnankorkeus on kaupungin suorittaman vedenpinnankorkeusmittauksen (kuva 3.1.) mukaan noin tasolla +102,9. Alasjärven vedenpinnantasoa säätelee pohjapato, joka on rakennettu Alasjärven lounaiskulmassa sijaitsevan purkuojan (Rahjukoskenoja) suulle.

### **1.3.4 Rakennettu ympäristö**

Teiskontien ja Tenniskadun liittymän länsipuolella sijaitsee sorapintainen, entinen mm. puutarha-alan myyntipisteenä toiminut kenttä, joka toimii nyt mm. maamassojen varastointialueena.

Pohjoisempana, Toimelantien itäpuolella sijaitsee omalla tontillaan Tampereen Tennisseura ry:n Tampereen Tenniskeskus. Valtavaa, peltiverhoiltua hallirakennusta on alettu rakentaa 1970-luvulla ja sen pinta-ala on noin 21 000 m<sup>2</sup>. Rakennusta on laajennettu lukuisia kertoja vuosikymmenten varrella, viimeksi vuonna 2023, jolloin itäisivulle valmistui uusi padelhalliosa. Toimelantien varrella tontin länsi- ja eteläisivuilla sijaitsee n. 300 pysäköintipaikkaa. Itäisivulla sijaitsee 12 ulkotenniskenttää.



*Kuva 4. Tenniskeskus. Suomen ilmakuva Oy, 2023.*

Suurin osa suunnittelualueesta on Tammer-Golf ry:n 18-väyläisen golfkentän aluetta. Kenttä on avattu vuonna 1969 ensin 9-väyläisenä ja laajennettu 18-väyläiseksi vuonna 1987. Ennen golfväylien rakentamista alue on ollut pääasiassa maatalouskäytössä ollutta peltoaluetta. Tenniskadun koillispuolella sijaitsevat tonteillaan Tammer-Golf ry:n pysäköintialue (noin 130 pysäköintipaikkaa) sekä 2000-luvun alussa rakennetut, puuverhoillut ja yksikerroksiset Tammer -Golfin klubirakennus sekä varastorakennus.



*Kuva 5. Tammer -Golfin klubirakennus sekä varastorakennus. Suomen ilmakuva Oy, 2023.*

Suunnittelualueen koillisosa on kokonaan 2010 -luvulta alkaen, vähitellen laajentunutta Tampereen frisbeegolfkeskuksen kenttäaluetta.

Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa tontilla 837-028-5599-2 sijaitsee 1990 -luvulla rakennettu, yksikerroksinen liikerakennus sekä polttonesteen jakeluasema (St1).



*Kuva 6. Liikerakennus ja polttonesteen jakeluasema. Suomen ilmakuva Oy, 2023.*

### 1.3.5 Arvokkaat maisemat ja arvokas kulttuuriympäristö

Suunnittelualueeseen ei sisälly varsinaista arvokasta kulttuuriympäristöä. Golfkentän puoliavoimet maisematilat pitkin näkymineen sekä golfkentälle työntyvät arvokkaat metsäkuviot, toimivat maisemasuunnittelun lähtökohtina.

### 1.3.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläsivultaan Teiskontiehen eli valtatiehen numero 12. Länsisivulla alue rajautuu Toimelankatuun, joka pohjoisempana muuttuu Toimelantien yksityistieksi. Alueen itäisivulla kulkee Soukonvuorentien yksityistie, joka johtaa pohjoisessa Näsijärven rannoilla sijaitseviin yksityisiin vapaa-ajan kiinteistöihin.

Toimelantie sekä Soukonvuorentie toimivat merkittävinä kävely- ja pyöräily-yhteyksinä Kauppi-Niihaman laajoille virkistysalueille.

Teiskontien nykyiset keskivuorokausiliikennemäärät golfkentän kohdalla ovat noin 18 920 ajon./vrk. Nopeusrajoitus on tällä hetkellä 70 km/t. Suunnittelualueen itäreunalla kulkevan Toimelankadun nykyiset

liikennemäärät ovat noin 1 000 - 1 500 ajon./vrk. Nopeusrajoitus on tällä hetkellä 40 km/t. Suunnittelualueen itäpuolella kulkevan Soukonvuorentien liikennemäärät eivät ole tiedossa, tie on ajoneuvojen käytössä pääasiassa kesäaikaan.

Suunnittelualue tukeutuu kohtuulliseen hyvään joukkoliikennetarjontaan. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Teiskontiellä Jaakonmäenkadun liittymässä sekä idässä St1 -tontin kohdalla.

### 1.3.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueen asemakaavoitettu osa on liitetty kunnallistekniikan verkostoihin. Tenniskadulla kulkee kunnallistekniikkaa, mm. vesihuolto- ja sähkölinjoja. Teiskontien pohjoisreunalla, liikennealueella kulkee kaukolämpölinja sekä mm. 20 kV:n sähkökaapeli. Asemakaavaan 8931 sisältyy kaukolämpölinjaa koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

Golf-kentälle pumpataan vettä Näsijärvestä kentän pohjoisosalla sijaitsevaan pumppaamorakennuksen avulla viereiseen lampeen ja sieltä edelleen muualle kentän alueelle pääosin maan alla kulkevan kasteluputkiston avulla.

### 1.3.8 Väestö ja palvelut

#### **Väestö**

Asemakaava-alueella 8931 ei ole tällä hetkellä asukkaita.

Suunnittelualueen ja Teiskontien eteläpuolella sijaitsee Ruotulan – Pappilan pientalovaltainen laaja asuinalue. Teiskontien eteläpuolella, noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta (raitiotiepysäkeistä ja palveluista) on tällä hetkellä asukkaita noin 6400.

#### **Palvelut**

Nykyinen kaupan palveluverkko Teiskontien suunnittelualueen lähiympäristössä nojaa vahvasti Kalevanrinteen ja Linnainmaan kaupan keskuksiin. Molemmat palvelevat laajaa paikallista markkina-aluetta. Niissä sijaitsevat hypermarketit. Supermarketteja on Linnainmaalla, Kalevassa sekä Jankassa Lidl. Teiskontien länsipäässä, Kissanmaalla sekä Sammonkadulla on lähipalveluita ja kivijalkapalveluita. Lähikauppoja ovat K-market Ruotula ja Neste K Teiskontie. Suunnittelualueella toimivat polttoaineen jakeluasema, automyyntiliike sekä frisbeegolfliike.



Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee palveluista lähes tyhjä laaja pientalovaltainen asuinalue.

Suunnittelualueella toimivat Tenniskeskus, Golf-kenttä sekä Tampereen frisbeegolfkeskus ja alueelta lähtevät mm. ulkoilureitit ja ladut Kauppi-Niihaman laajoille luonto- ja virkistysalueille. Lähiympäristössä on lukuisia liikuntapalveluita mm. Kaupissa, Niihamassa, Hakametsässä ja Kalevassa.

Peruspalveluista lähimmät päiväkodit ovat noin kilometrin etäisyydellä (Kissankulman ja Irjalan päiväkodit). Lähimmät koulut ovat Kisanmaan koulu sekä Irjalan koulutalo, jossa oppilaita esikoulusta 2-luokkaan.

Lähimmät terveystalvelut löytyvät TAYS:n alueelta ja Linnainmaalta. Teiskonttiellä kulkee tehokas bussiliikenne.

Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat noin 4,5 km päässä suunnittelualueesta.

### 1.3.9 Maanomistus

Asemakaavan suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tonttia 837-028-5599–2 ja yhteistä maa-alueita 837-878-5-0, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Tampereen Tenniskeskus toimii Tampereen Tennisseura ry:n vuokratontilla ja suunnittelualueesta on vuokrattu 46 hehtaarin alue vuoteen 2029 saakka Tammer-Golf ry:n käyttöön. Alueen itäosalla sijaitsevasta yksityisestä tontista (ns. St1-tontti) 837-028-5599-2 on jätetty 17.11.2020 päivätty asemakaavamuutoshakemus asuntorakentamiseen.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Alasjärven länsipuolen asemakaavaratkaisussa uusi korttelirakenne palveluineen on sijoitettu tiiviisti urbaanin ratikkakadun varrelle ratikkapysäkin vaikutuspiiriin. Asuinkorttelit ovat muodoltaan suljettuja Teiskonttien liikennemelun suuntaan. Asuinrakennusten kerrosluvut alueella vaihtelevat välillä II – XII. Ratikkapysäkin vieressä sijaitsevat iso koulu ja päiväkotinen sekä pienimuotoisempi asuntorakentaminen pohjoisempana asettuvat kaupunkirakenteen keskellä olevan laajan kaupunginosapuiston ympärille. Kaupunginosapuisto rakennetaan nykyisen golfkentän alueelle rajautuen arvokkaisiin ja säilytettäviin metsäkuvioihin. Ratikkapysäkin, koulutontin, päivittäistavarakaupan ja niihin kytkeytyvien

pienten aukoiden kivijalkaliiketiloiheen ympärille muodostuu alueen keskus, jota korostetaan lähiympäristöä korkeammilla rakennuksilla.

Raitiotiekatuun kytkeytyvällä kompaktilla kaupunkirakenteella pyritään säästämään pohjoisempaan Kauppi-Niihaman monimuotoisesti arvokkaita ja yhtenäisiä kaupunkimetsäalueita rakentamiselta mahdollisimman paljon.

Toisaalta Alasjärven länsipuolen asuinalueen toteuttamisen edellytyksenä on asuinkortteleiden sijoittaminen riittävän etäälle (suojavyöhykkeenä käytetty 40 metriä) Teiskontien liikennemelusta. Asuinkorttelit sijoittuvat nauhamaiseksi rakenteeksi raitiotiekadun varteen, jolloin tiivis korttelirakenne mahdollistaa ratikkapysäkin edellyttämän asukasmäärän (> 3000 asukasta).

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa monimuotoisen kaupunkiasumisen, monipuolisen liike- ja palvelutilojen keskittymän sekä niitä palvelevien pysäköintijärjestelyjen toteuttamisen alueella. Ratikkakadun varrelle kaupunkimaisesti asuinrakennuksiin kytketyt kaksi liiketilatonttia tarkoitettu päivittäistavarakaupalle.

Suunnittelualueella sijaitsee yhteensä seitsemän kerrosluvultaan välillä II – V vaihtelevaa pysäköintitaloa. Nykyiset ja kehittyvät virkistys- ja liikuntatoiminnot kytkeytyvät luontevasti kaupunkirakenteeseen lännessä, idässä ja pohjoisessa.



*Kuva 7: Kaupunkimallikuva lounaasta, Teiskontien suunnasta. Tampereen kaupunki, 2024.*

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle 8931 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 350 000 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>).

Asumisen kerrosalan mitoitus Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueella pohjautuu ratikkapysäkin mahdollistavaan asukasmäärään. Toisaalta vaativat rakennettavuusolosuhteet edellyttävät alueelle riittävää

aluetehokkuutta rakentamistalouden ja toteutettavuuden kannalta. Asuinkerrosala jakaantuu asuinkerrostalojen korttelialueille (**AK**) ratikkakadun varrella sekä pohjoisempana asuinrakennusten korttelialueille (**A**).

Asuinkerrostalojen korttelialueille ratikkakadun varrella on osoitettu asuinkerrosalaa noin 164 650 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi ratikkakadun varrella asuinrakennusten katutasolle sijoittuvaa liiketilan kerrosalaa on 3 950 k-m<sup>2</sup>. Pohjoisemmille asuinrakennusten korttelialueille on osoitettu asuinkerrosalaa noin 65 250 k-m<sup>2</sup>.

Liikerakennusten korttelialueille (**KL**) on osoitettu kaksi tonttia, jotka on tarkoitettu **päivittäistavarakaupalle**. Tonteille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 3 200 k-m<sup>2</sup>.

Ratikkapysäkin viereiselle Yleisten rakennusten korttelialueelle (**Y**), on osoitettu tontti **1000 lapsen koululle ja 200 lapsen päiväkodille**. Tontille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>. Idässä Teiskontien varrelle Yleisten rakennusten korttelialueelle on osoitettu tontti **paloasemalle** ja tontille kerrosalaa 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaava-alueella sijaitsee merkinnällä **LPA-15** (Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa liike- ja palvelutilaa sekä teknisen huollon tiloja enintään merkinnän osoittama määrä) yhteensä seitsemän kerrosluvuilta (II – V) ja ulkomitoiltaan vaihtelevan kokoista pysäköintialoa omilla tonteillaan. Tonteille on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 50 200 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintitaloissa sijaitsevat pysäköintipaikat sijaitsevat enintään 250 m etäisyydellä asunnoista. Ratikkakadun varrella sijaitsee lisäksi maantasopysäköintiä **LPA**-korttelialueilla sekä Teiskontien varren pysäköintialueilla.

Tampereen Tenniskeskuksen tontille **YU** – korttelialueella (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) on osoitettu kerrosalaa 25 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta on käytetty tällä hetkellä noin 21 000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelitalon **KYYTS-1** (Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja) korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa 900 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi ET- ja ET-x -tonteille sekä frisbeegolfkeskuksen huoltorakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta noin 200 k-m<sup>2</sup>.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### **MAL-sopimuksessa asetetut tavoitteet**

MAL-sopimuksen pohjalta asumisen kaavoituksen ja rakentamisen ohjauksen tulee olla laadukasta ja määrällisesti riittävää tuottaen monipuolisen koko- ja hallintamuotojakauman sekä erilaisia asuinrakennustyyppejä.

Seudun asuntomarkkinoiden tulee vahvistaa sosiaalista kestävyyttä, heikoimmassakin asemassa oleville väestöryhmille tulee olla riittävästi asumisratkaisuja ja asunnottomuus tulee poistaa. Eriytymiskehitystä tulee hillitä rakenteellisin, sosiaalisin ja kulttuurisin keinoin.

Elinympäristöjen tulee olla terveellisiä ja turvallisia. Viher- ja virkistysalueiden tulee olla jokaisen kohtuullisesti saavutettavissa ja niitä tulee olla riittävästi. Maankäytön suunnittelulla tulee pienentää rakentamisen ja energiantuotannon hiilijalanjälkeä. Puurakentamisen osuutta rakentamisessa tulee kasvattaa.

Tavoitteet tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

## 2.3 Asemakaavamerkinnyt ja määräykset

Suunnittelualueen laajan pinta-alan vuoksi asemakaava esitetään kahdella osalla: asemakaavakartta on osalla 1 ja asemakaavakartan asemakaavamerkinnyt ja -määräykset on kuvattu osalla 2.

### 2.3.1 Korttelialueet

#### 2.3.1.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

AK -korttelialueilla asuinrakennukset ryhmitelty pihapiireiksi piha-alueiden ympärille. Ratikkabulevardilta pääsee porttikonkien kautta kävellen sisään pihapiireihin, joissa mahdollistuu väljä, vihreä, yhteisöllinen ja autoton piha-alue ilman tonttien rajoja. Pysäköintipaikat sijaitsevat joko pysäköintitaloissa, pihapiirien välisillä LPA-korttelialueilla tai Teiskontien varrella. Asuinkorttelialueen pihapiirien sivuille on osoitettu yksikerroksisten talousrakennuksen rakennusaloja.

AK -korttelialueille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 211 700 k-m<sup>2</sup> ja rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on II - XII.

**Autopaikkojen määrä:**

AK- ja A -korttelialueet

- asuinkerrostalo 1 ap / 120 kem<sup>2</sup>
- opiskelija-asuminen 1 ap / 300 kem<sup>2</sup>
- tehostettu palveluasuminen 1 ap / 500 kem<sup>2</sup>
- palveluasuminen 1 ap / 800 kem<sup>2</sup>
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA-vuokratuotanto, senioriasuminen 1 ap / 160 kem<sup>2</sup>
- toimistotilat 1 ap / 80 kem<sup>2</sup>
- liiketilat alle 2000 kem<sup>2</sup> 1 ap / 80 kem<sup>2</sup> ja yli 2000 kem<sup>2</sup> 1 ap / 60 kem<sup>2</sup>

**Polkupyöräpaikkojen määrät:**

Kortteleita koskevat polkupyöräpaikkavaatimukset (tehokas joukkoliikennevyöhyke):

Pyöräpysäköintipaikoille tulee olla esteetön kulku.

AK- ja A -korttelialueet

asuinkerrostalot 1 pp / 40 kem<sup>2</sup>

- opiskelija-asuminen 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>
- toimistotilat 1 pp / 100 kem<sup>2</sup>
- liiketilat alle 2000 kem<sup>2</sup> 1 pp / 100 kem<sup>2</sup> ja yli 2000 kem<sup>2</sup> 1 pp / 150 kem<sup>2</sup>
- ympärivuorokautinen palveluasuminen ja yhteisöllinen palveluasuminen 0,25 pp työntekijää kohden
- kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 pp / 35 kem<sup>2</sup>

Asuinkerrostaloissa vähintään 50% polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Vähintään puolet asemakaavan vaatimista polkupyöräpaikoista on sijoitettava maantasokerrokseen.

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

### 2.3.1.2 Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaava-alueen pohjoisosan asuinrakennusten korttelialueet (A) rajautuvat kaupunginosapuistoon sekä nykyisiin metsäkuviioihin.

Asuntokatujen ja viheralueiden väliin jäävissä pientalokortteleissa pääosin kaksikerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat pihapiireiksi yhteispihan ympärille. Pysäköintialueet sijoittuvat korttelien laiduille.

Tavoitteena on kaupunkimaisia, värikkäitä ja vaihtelevia asuntokatuja. Katutilaa rajaavat esim. kaupunkirivitalot, niiden sisäänkäynnit, edustat sekä autokatokset muodostaen mielenkiintoisia katunäkymiä.

A-korttelialueille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 18 200 k-m<sup>2</sup> ja rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on II.

### 2.3.1.3 Liikerakennusten korttelialue (KL)

Liikerakennusten korttelialueille (**KL**) on osoitettu kaksi tonttia, jotka on tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Tonteille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 3 200 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on II.

Ratikkakadun varrelle sijoitetut kaksi liiketilatonttia tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Kaupparakennuksista halutaan kaupunkimaisia ja niitä ohjataan massoiltaan ja materiaaleiltaan kytkeytyviksi kiinni asuinrakennuksiin.

**Autopaikkojen määrä:**

alle 2000 kem<sup>2</sup> 1 ap / 80 kem<sup>2</sup> ja yli 2000 kem<sup>2</sup> 1 ap / 60 kem<sup>2</sup>

**Polkupyöräpysäköintipaikkojen määrä:**

alle 2000 kem<sup>2</sup> 1 pp / 100 kem<sup>2</sup> ja yli 2000 kem<sup>2</sup> 1 pp / 150 kem<sup>2</sup>

### 2.3.1.4 Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

**Koulun ja päiväkodin tontti**

Ratikkapysäkin viereiselle Yleisten rakennusten korttelialueelle (**Y**), on osoitettu tontti **1000 lapsen koululle ja 200 lapsen päiväkodille**. Tontille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup> ja tontilla suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä II– IV.

**Paloaseman tontti**

Idässä Teiskontien varrelle Yleisten rakennusten korttelialueelle on osoitettu tontti **paloasemalle** ja tontille kerrosalaa 1 200 k-m<sup>2</sup>. Tontille osoitettu suurin sallittu kerrosluku on II.

Yksityisen maanomistajan kiinteistöstä 837-028-5599-2 on jätetty 17.11.2020 päivätty asemakaavamuutoshakemus asuntorakentamiseen.

Pirkanmaan pelastuslaitos on tuonut esiin tarpeensa uuden paloaseman sijoittamisesta Alasjärven länsipuolen alueelle.

Maanomistajien edustajien kanssa on käyty useita neuvotteluja mm. liikennemelun ja raitiotien aiheuttamista monista reunaehdoista ja mahdollisista riskeistä kiinteistön maankäytössä. Raitiotie- ja raitiotiesiltasuunnitelmat ovat vielä tarkentumassa ja varovaisuusperiaatteen pohjalta kiinteistön alueelle on asemakaavan valmisteluvaiheessa esitetty käyttötarkoitukseltaan vähemmän herkkää toimintaa eli paloasemaa, jolle myös pelastuslaitoksen toiminnan kannalta on nähty tarvetta.

#### 2.3.1.5 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Tenniskeskuksen tontti on osoitettu Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU) ja tontille osoitettu kerrosalaa 25 200 k-m<sup>2</sup>. Tontille osoitettu suurin sallittu kerrosluku on II.

Tontin asemakaavamerkinnot ja -määräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

#### 2.3.1.6 Autopaikkojen korttelialue (LPA, LPA-15)

Asemakaava-alueella sijaitsee merkinnällä **LPA-15** (Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa liike- ja palvelutilaa sekä teknisen huollon tiloja enintään merkinnän osoittama määrä) yhteensä seitsemän kerrosluvuilta (II – V) ja ulkomitoiltaan vaihtelevan kokoista pysäköintitaloa omilla tonteillaan. Tonteille on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 50 200 k-m<sup>2</sup>.

LPA-korttelialueita koskevat yleismääräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

### 2.3.1.7 Yleiset alueet



*Kuva 8. Näkymä Kaupinlaakson bulevardilla länteen. Arkkitehdit MY, 2024.*

Asemakaavaan sisältyy Kaupinlaakson bulevardin, Tenniskadun, Viheriönkadun, Golfkadun, Puttikadun katualueet sekä muutamia vielä nimeämättömiä katualueita.

Asemakaavassa on osoitettu laajoja puisto-, lähivirkistys- ja urheilu- ja lähivirkistysalueita sekä suojaviheralueita. Puisto- ja lähivirkistysalueille on merkitty jalankulku- ja pyöräreitettä sekä ulkoilureitettä. Alueiden merkintöjä tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Itäiselle suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen laatukäytävälle varattu alueen osa ja ohjeellinen alueen ylittävä joukkoliikenteen laatukäytävä.

Kaksi katualueelle sijoitettavaa pientä aukiotilaa on merkitty asemakaavakartalle. Tenniskadun ja Kaupinlaakson bulevardin risteykseen sijoitavalta aukiolta on mahdollisuus järjestää kaupan ja liiketilöiden sisäänkäynti. Raitiotiepysäkin pohjoispuolen aukio sijoittuu suojaisaan ja aurinkoiseen paikkaan liiketilöiden eteen. Aukiotilöiden merkintöjä tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

### 2.3.1.8 Nimistö

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta nimistöä seuraavasti:

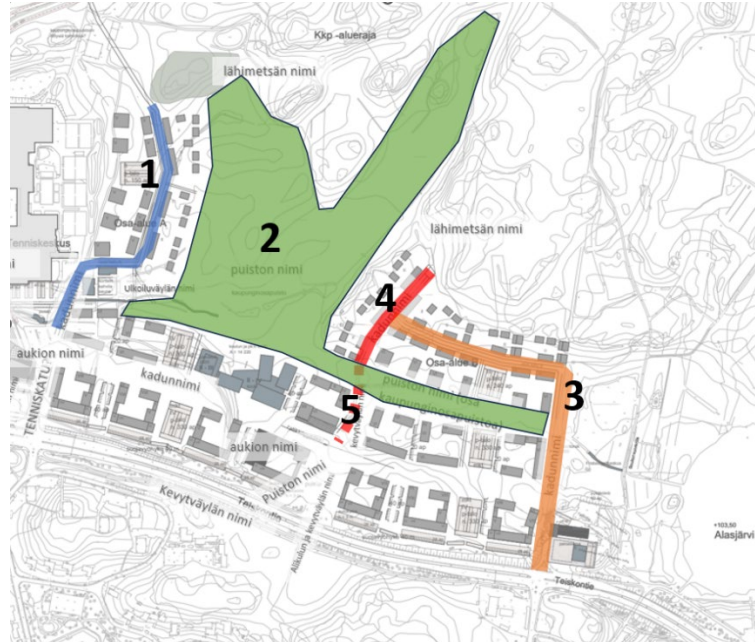


Katualueet: Raitiotiekatu on nimetty **Kaupinlaakson boulevardiksi**. Nykyisen **Tenniskadun** nimi Teiskontieltä pohjoiseen Kaupinlaakson boulevardille asti säilyy. Tenniskadun kohdalta pohjoiseen lähtevä asutokatu Tenniskeskuksen itäpuolisen uusien kortteleiden keskellä on nimetty **Golfkaduksi (1)**. Teiskontieltä pohjoiseen lähtevä katu frisbeegolfkeskuksen länsipuolella on nimetty **Viheriönkaduksi (3)**. Viheriönkatu kaartuu länteen ja länsipäässä poikittainen, pohjoiseteläsuuntainen katu on nimetty **Puttikaduksi (4)**. Puttikadun eteläpäästä lähtevä keskuspuiston ylittävä kävely- ja pyöräilyreitti on nimetty **Puttikujaksi (5)**.

Katuaukiot nimetään ehdotusvaiheessa

Puistoalueet: Kaupunginosapuisto sadevesipuutarhoineen on nimetty **Kaupinlaakson keskuspuistoksi (2)**.

Silta- ja ramppialueet: Teiskontien ylittävä raitiotiesilta on nimetty **Rahjukoskensillaksi**. Silta on osittain asemakaavan alueella. Nimi viittaa Alasjärvestä juuri sillan kohdalla laskevaan ojaan, jossa sijaitsee Rahjukoskeksi kutsuttu virtauspaikka.



Kuva 9. Asemakaavan luonnosvaiheessa nimetyt kadut ja puisto.

## 3 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

##### **Liikennemeluvaikutukset**

Vilkasliikenteinen Teiskontie eli valtatie 12 aiheuttaa asemakaava-alueella merkittävimmät liikennemeluvaikutukset. Suunnittelualueen läpi kulkeva uusi raitiotiekatu on toinen merkittävä melulähde. Asemakaava-alueita 8618 ja 8931 koskevia liikennemeluselvityksiä on laadittu vuonna 2022 – 2023 ja niitä on täydennetty keväällä 2024 (WSP Finland Oy).

Alasjärven länsipuolisen asuinalueen toteuttaminen edellyttää, että Teiskontien liikennemelu saadaan hallintaan. Teiskontien ja raitiotiekadun ja välissä sijaitsevien asuinkortteleiden oleskelualueilla osalla ylittyvät päivä- ja/tai yöajan ohjearvot. Muiden rakennusten osalta oleskelualueilla alitetaan melun ohjearvotasot.

Hyvän ääniympäristön saavuttamiseksi nykyisen golfkentän kohdalla uudet asuinkorttelit on sijoitettu 40 metrin suojavyöhykkeen etäisyydelle Teiskontien ajoratojen pohjoisreunasta. Raitiotiekadun eteläpuoliset asuinkorttelit ovat massoitteeltaan sulkeutuneempia Teiskontien liikennemelun suuntaan, jotta muodostuu melulta suojattuja ulko-oleskelualueita / piha-alueita.

Irjalankadun neliliittymään on suunnitteilla uusi liikennevalo-ohjaus. Samalla Teiskontien nopeusrajoitusta lasketaan Jaakonmäenkadun ja Irjalankadun välisellä osuudelle 70 km/t alaspäin 60 km /t, mistä on neuvoteltu ja sovittu työkokouksissa ELY-keskuksen kanssa.

##### **Ulkoalueisiin ja rakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot**

Suunniteltujen asuinrakennusten Teiskontielle suuntautuvilla julkisivuilla päiväaikaiset keskiäänitasot ovat korkeimmillaan 66–69 dB ja yöaikaiset keskiäänitasot 58–61 dB. Koska Teiskontien puoleisiin julkisivuihin kohdistuu yli 65 dB (LAeq 7-22) melutasoja, tulee Tampereen kaupungin melulinjauksen mukaisesti näiden huoneistojen (julkisivutaso > 65 dB, LAeq 7-22) avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Tästä asiasta osoitettu asemakaavamääräys niiden julkisivujen osalta, joissa 65 dB (LAeq 7-22) ylittyy:

*Asuinhuoneistot eivät saa avautua yksinomaan Teiskontien suuntaan*

Raitiotiekadun varrelle sijoittuvien rakennusten julkisivuille kohdistuu ohjearvotasot ( $L_{Aeq\ 7-22} > 55\text{ dB}$ ,  $L_{Aeq\ 22-7} > 45\text{ dB}$ ) ylittäviä melutasoja, joten rakennusten voidaan katsoa sijaitsevan melualueella.

Melutasot Teiskontien ja raitiotiekadun välillä sijaitsevien asuinrakennusten julkisivuilla ylittävät yleisesti melutasojen ohjearvot, joten näille julkisivuille on osoitettu asemakaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta. Muilta osin asuinrakennuksiin ja niiden piha-alueille kohdistuvat melutasot alittavat Tampereen kaupungin melulinjauksissa mainitut kriteerit.

Asemakaava-alueella ei ole laskennallisen tarkastelujen perusteella asuin-, päiväkot-, koulu- tai hoitolaitosrakennuksia, joiden julkisivuilla ylittyisi 70 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Tältä osin suunniteltujen rakennusten toteuttamiselle ei ole melusta aiheutuvia esteitä.

Kaupinlaakson tiivis uusi korttelirakenne vähentää melua Kauppi-Niihaman virkistysalueilla nykyisen golfkentän kohdalla. Osalla viheralueista virkistysalueille asetetut melun ohjearvot ylittyvät myös jatkossa. Tämän vuoksi nykyisiä puistoalueita on osoitettu suojaviheralueiksi.

### 3.1.2 Asuinympäristön muutos, uusi kaupunginosa

#### Asuminen

Asemakaavassa mahdollistetaan ratikkakadun vaikutuspiirissä monimuotoisia ja -puolisia sekä kohtuuhintaisia asumismahdollisuuksia.

Asemakaava ja rakentaminen vastaavat Tampereen asukasmäärän kasvusta johtuvaan asutokesyntään kehittyvän raitiotien varrella. Asuntomarkkinoille tulee tarjolle asuntoja erityyppisissä asuinkortteleissa, tosin suurelta osin kerrostalokohteita. Asemakaava mahdollistaa uusille asuinkorttelialueille monimuotoista kaupunkiasumista, mikä on asemakaavan tavoitteiden mukaista. Asuinkortteleiden asuntokanta tulee ohjaamaan tontinluovutusehdoissa. Alueelle osoitetaan myös erityisasumista ja palveluasumista. Jotta alueelle saataisiin sekoitettua rakennetta, tulisi alueelle rakentaa omistusasuntoja vuokra-asuntojen ohella sekä riittävästi perheasuntoja.

Ratikkapysäkkiin ja liiketiloihin kytkeytyvät kaupunkiaukiot on tavoitteena toteuttaa viihtyisiksi sekä korkealaatuisiksi ja ne mahdollistavat

pienimuotoisten järjestettyjen sekä spontaanien kaupunkitapahtumien syntymisen.

Uusi kaupunginosa tuo uusille asukkaille uuden asuin ympäristön uusine keskuksineen ja palveluineen, joita voivat hyödyntää myös lähialueen nykyiset asukkaat. Kaupinlaaksoon muodostuu oma identiteetti, johon tulee vaikuttamaan mm. alueen luonnonläheisyys, viheryhteydet, raitiotieyhteys ja alueelle rakentuvat uudet palvelut. Erityispiirteinä ovat Kaupinlaakson keskuspuistoon sekä lähiympäristön luonnon- ja virkistysalueisiin kytkeytyvät asumismahdollisuudet.



*Kuva 10. Näkymä raitiotiepysäkille puiston suunnasta. Arkkitehdit MY, 2024.*

### **Sosiaaliset vaikutukset**

Raitiotie ja uusi tiivis kaupunkirakenne palveluineen mahdollistavat myös autottoman elämäntavan alueella, tavoitteena on monimuotoinen ja urbaani asuminen ja sujuva arki.

Osa kaupunkilaisista ja lähiympäristön asukkaista saattaa kokea, että uuden kaupunginosan myötä ainakin osittain tärkeitä lähimetsiä menetetään. Kauppi-Niihaman laajoilla metsäalueilla on suuri merkitys laajalle kirjolle eri käyttäjäryhmiä.

Osa lähiympäristön nykyisistä asukkaista voi kokea myös esitetyn uuden rakentamisen häiritsevänä, levottomuutta tuovana ja alueen viihtyisyyttä vähentävinä (suurkaupunkimainen kaupunkikuva, korkeat rakennukset, lisääntynyt liikenne). Toisaalta osa asukkaista voi kokea uuden

rakentamisen monipuolistavan alueen lähipalvelutarjontaa ja parantavan nykyistä keskeneräisen tuntuista kaupunkikuvaa.

Kaupinlaaksoon rakennettavat koulu ja päiväkoti, laajat puistoalueet liikuntapaikkoineen sekä muut kehittyvät ja uudet palvelut synnyttävät uuteen kaupunginosaan paljon kohtaamispaikkoja. Yhdeksi asukkaiden ja lähiympäristön kohtaamispaikaksi on suunniteltu nykyistä golfklubin rakennuksia, joissa voi toimia korttelitupa, sauna tms. Lisäksi raitiotiekadusta muodostuu elävä katutila, johon avautuu kivijalkaliiketilaja ja kerrostalojen sisäänkäyntejä.

Nykyinen golfkentän alue muuttuu kaikille avoimeksi, julkiseksi ja monimuotoiseksi kaupunginosapuistoksi.

#### **Asumisen laatutavoitteet**

Asumisen laatutavoitteita, kaupunkikuvallisia ja kaupunkiympäristöllisiä laatutavoitteita on sisällytetty asemakaavaan sekä Laatuohjeeseen ja rakentamistapaohjeisiin. Asemakaavaratkaisun pohjaksi laadittu maisemaviitesuunnitelma sekä Ratikkakadun mitoitus ja ympäristösuunnitelma sekä mm. asuinkortteiden mitoitus muodostavat hyvän lähtökohdan jatkosuunnittelulle. Asuinkerrostaloja palvelevat pysäköintialot mahdollistavat viihtyisän lähiympäristön asuinkortteleissa; maanvaraiset, laajat luontopihat, joille mahdollista istuttaa isoja puita sekä rakentaa monipuolisia leikki- ja oleskelupaikkoja.

### **3.1.3 Palvelut**

Kaupinlaakson vahvistuva palveluverkko palvelee erityisesti alueen uusia asukkaita. Arjen palvelutarjonnan löytyminen läheltä edistää sujuvaa arkea. Myös Teiskontien eteläpuolen lähialueiden asukkaiden palvelutaso lähiympäristössään paranee.

#### **Julkiset palvelut**

Alueelle rakennettava iso koulu ja päiväkoti pihoineen on merkittävä lähipalvelu, joka sijoittuu keskelle aluetta raitiotiepysäkin ja keskuspuiston viereen. Koulurakennus elävöittää kaupunkiympäristöä myös iltaisin ja pääsisäänkäynnin sijoituessa katuun kiinni. Kouluun ja päiväkotiin on mahdollista kulkea turvallisesti, esimerkiksi puistoreittejä pitkin.

Lähimmät raitiotiellä saavutettavat terveyspalvelut tulevat olemaan Linnainmaalla ja Kaupin alueella.

### **Liikunta- ja virkistyspalvelut**

Erilaiset liikuntamahdollisuudet ja virkistysalueet ovat aivan asukkaiden vieressä ja osa lähiympäristössä. Kaupinlaakson länsiosalle suunnitellaan uutta liikuntahallia ja idässä Linnainmaan varikon viereen uutta uimahallia. Tenniskeskuksen on mahdollista laajentua tontillaan. Suunnitelmien myötä alueella nykyisin oleva golfkenttä siirtyy pois. Sen osalta palvelutarjonta alueella tulee supistumaan. Frisbeegolfkeskus säilyy edelleen alueella ja sen tilanne vakiintuu ja oheispalvelut paranevat asemakaavaratkaisun myötä.

Kaupunginosapuistoon toteutetaan uusia leikki- ja liikuntapaikkoja. Liikunta- ja virkistyspalvelut palvelevat lähiympäristössä asuvien ohella laajempaa aluetta ja niiden saavutettavuus paranee raitiotien sekä hiihto-, kävely- ja pyöräreittien myötä.

### **Kaupan palvelut**

Julkisten palveluiden lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kaupallisia palveluita, mm. päivittäistavarakauppoja ja kivijalkaliiketiloihin painottuen raitiotiepysäkkien yhteyteen. Teiskontien eteläpuolella olevien asukkaiden kaupalliset palvelut ovat nykyisin melko kaukana. Seuraavassa kappaleessa käsitellään kaupallisia vaikutuksia.

#### **3.1.4 Kaupalliset vaikutukset**

Teiskontien hankekorin alueesta laadittiin vuonna 2023 Kaupallinen selvitys (WSP Finland Oy), jossa kaupallisia vaikutuksia arvioitiin kolmen laaditun skenaarion avulla. Niillä arvioitiin, miten uuden kaupunginosan asema ja vetovoima palveluverkossa muotoutuvat. Lisäksi arvioitiin vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen ja sitä kautta asukkaisiin sekä asiointiin.

Skenaariot / kuvat 1 - 3

#### **Vaikutukset lähiympäristön ja seudun palveluverkkoon**

Suunnittelualueen kaupan ja palveluiden mitoituksen lähtökohtana olivat lähialueen asukkaat (noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta). Skenaarioissa esitettyjen keskittymien profiili painottui päivittäistavarakauppaan ja arjen palveluihin eli paikallisiin palveluihin. Alueelle ei suunnitella sellaisia kaupallisia palveluita, jotka houkuttelevat

asiointiin laajalta alueelta. **Näin ollen skenaarioilla ei ole vaikutuksia seudulliseen kaupan palveluverkkoon.**

Suunnittelualueen skenaarioiden toteutumisen myötä lähiympäristön palveluverkko vahvistuu. Alueelle saadaan uusia palveluita ja uusia paikallisia palvelevia kaupan keskittymiä. Suunnittelualueen kaupan keskittymillä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lähialueen palveluverkkoon, koska mitoitus pohjautuu suunnittelualueen ja lähialueen asukkaiden ostovoimaan.

Nykyisten kaupan alakeskusten Linnainmaan ja Kalevanrinteen roolit aluekeskuksina säilyvät. Suunnittelualueen palvelutarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan ja arjen palveluihin. Sen sijaan erikoiskaupan asiointi suuntautuu mm. Linnainmaalle ja Kalevanrinteeseen.

#### **Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin**

Asukasmäärän ja ostovoiman kasvun myötä suunnittelualueella on kysyntää uusille kaupan palveluille. Tällä hetkellä suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei juurikaan ole kaupan palveluita. Palveluiden saavutettavuus paranee, kun alueelle saadaan palveluita. Palveluiden saavutettavuus paranee sekä tulevien suunnittelualueen asukkaiden että nykyisten lähialueen asukkaiden näkökulmasta.

Suunnitelmien myötä alueelle on tulossa paljon asukkaita, ja palvelut sijoittuvat asutuksen yhteyteen ja pääosin myös raitiotiepysäkkien läheisyyteen, mikä on saavutettavuuden näkökulmasta positiivista. Skenaarioissa osoitetut palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa lähialueelta kävellen ja pyörällä. Mitä enemmän myymälöiden lähellä on asukkaita, sitä parempi sijainti on saavutettavuuden ja viisaiden liikkumistapojen lisäämisen näkökulmasta. Raitiotie tukee kestävästä saavutettavuutta, ja pysäkkien ympäristössä on luontevia asiakasvirtoja, mutta raitiotie ei olennaisesti tuo uusia asiakkaita alueelle. Raitiotie mahdollistaa kuitenkin alueella asioimisen esimerkiksi sellaisissa erikoispalveluissa, joita kaupunkiin sijoittuu vain muutamia. Palvelujen kestävään saavutettavuuteen sekä kestävästä liikkumisesta edistämiseen vaikuttavat lähiasukkaiden lisäksi merkittävästi lähiympäristön viihtyisyys sekä luontevat kulkureitit.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan usein autolla, mutta mitä tiheämpi palveluverkko sen lyhyemmät ovat asiointimatkat.

Palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta suurin merkitys onkin päivittäistavarakaupan sijainnilla. Päivittäistavarakauppa luo toimintaedellytyksiä myös muille arjen palveluille. Päivittäistavarakaupassa asioidaan useimpia kertoja viikossa. Sen sijaan erikoiskaupassa asioidaan harvemmin, jolloin asiointimatkan pituudella on vähemmän merkitystä.

**Skenaario 1** mahdollistaa monipuolisesti päivittäistavarakauppaa ja arjen palveluita suunnittelualueelle. Näin ollen se parantaa merkittävästi palveluiden alueellista saavutettavuutta. Suunnittelualueelle osoitetut palvelut ovat riittävän monipuolisia, jolloin asukkaat voivat hoitaa omalla alueellaan päivittäisen asioinnin. Asiointimatkakertymät ovat tässä skenaariossa kaikkein pienimmät.

**Skenaario 2** mahdollistaa alueelle kohtalaisen päivittäistavarakaupan tarjonnan ja vähäisesti myös lähipalveluita, mikä parantaa palveluiden saavutettavuutta nykytilanteeseen nähden. Päivittäistavarakaupan ja muuta arjen asiointia suuntautuu todennäköisesti merkittävästi myös lähialueen monipuolisempiin keskuksiin. Asiointimatkakertymät tässä skenaarioissa ovat kaikkein suurimmat.

**Skenaario 3** mahdollistaa alueelle monipuolisesti päivittäistavarakauppaa sekä jonkin verran lähipalveluita. Näin ollen alueellinen palveluiden saavutettavuus paranee lähialueella. Arjen asiointia suuntautunee myös lähialueen monipuolisempiin keskuksiin.

Kaikissa skenaarioissa monipuoliset erikoiskaupan ostokset ja viihdepalveluissa asiointi suuntautuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Raitiotie mahdollistaa liikkumisen näihin palveluihin kestävästi. Läheisissä keskuksissa asioidaan kuitenkin myös autolla. Koska matkat ovat lyhyet asiointikertymät jäävät lyhyiksi.

Suunnittelualueella vahvistuvat kaupan palveluiden ohella myös liikunta- ja vapaa-ajan palvelut. Niissä asioidaan ympäri kaupunkia, mutta raitiotie mahdollistaa asioinnin kestävästi.

### **Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun**

Alueidenkäytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (5 §). Kilpailun näkökulmasta tulisi toimijoilla olla yhteneväiset mahdollisuudet tulla markkinoille ja toimia markkinoilla. Näin ollen tulisi olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja paikkoja myös uusille toimijoille sekä riittävästi kaupan mitoitusta.



Kivijalkaliiketilat tarjoavat toimintaedellytyksiä pienyrittäjille ja kaupallisille palveluille. Kauppakeskukset palvelevat lähinnä ketjuyrityksiä, eikä pientoimijoilla ole usein mahdollisuutta sijoittua niihin. Kaikissa skenaarioissa on osoitettu sijaintipaikkoja kivijalkapalveluille. Niitä on pyritty osoittamaan lähelle päivittäistavarakauppoja, jolloin pienpalvelut voivat hyödyntää niiden asiakasvirtaa. Myös liikuntapalvelut tuovat asiakasvirtaa ja tukevat palveluita esim. Tenniskeskuksen lähiympäristössä.

Kivijalkapalveluiden toimintaedellytyksiin vaikuttaa oleellisesti myös asiakaspysäköinti, joten liikkeiden lähelle tulisi osoittaa kadunvarsipysäköintipaikkoja. Tämä pätee kaikissa skenaarioissa.

Kilpailunedellytykset korostuvat päivittäistavarakaupan markkinoilla. Kaupalle tulisi löytyä mitoitukseltaan ja saavutettavuudeltaan riittävästi sijaintipaikkoja kaikille toimijoille. Sijaintipaikkojen tulisi olla toisiaan vastaavia mm. saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta.

Skenaariossa 1 ja 3 on osoitettu useita sijaintipaikkoja supermarket-kokoluokan myymälöille, lisäksi sijaintimahdollisuuksia on myös korttelikaupoille/lähikaupoille. Nämä skenaariot tukevat kilpailunedellytyksiä parhaiten. Sen sijaan skenaariossa 2 on sijaintipaikkoja päivittäistavarakaupalle vähäisesti ja erityisesti supermarket-kokoluokan myymälöille, jotka ovat kaupan toimijoiden näkökulmasta parhaiten markkinoita palvelevia myymälöitä, joissa myös asukkaat haluavat asioida.

Jatkosuunnittelussa tulisi tarkemmin tutkia selvityksessä osoitettujen sijaintipaikkojen edellytyksiä päivittäistavarakaupalle; mahtuuko myymälä kortteliin, onko sille osoitettavissa riittävästi pysäköintiä ja miten se vaikuttaa liikenteen toimivuuteen. Näin ollen osa sijaintipaikoista voi jatkoselvitysten myötä osoittautua epäsovivaksi kaupunkirakenteen tai kaupan näkökulmasta. Tässä tapauksessa tulisi tutkia sopivia vastaavia sijaintipaikkoja päivittäistavarakaupalle muualta suunnittelualueelta.

Uudella rakentuvalla alueella kaupan toimintaedellytyksiin ja sijoittumisen ajoitukseen vaikuttaa väestönkehitys. Tyypillisesti myymälät pyrkivät sijoittumaan alueelle vasta, kun alueella on riittävästi asukkaita, jolloin alueella on rakentamisen aikana todennäköisesti palvelutyhjiötä. Rakentamisvaiheessa osa liiketiloista saattaa myös olla tyhjänä tai muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä esim. rakennusliikkeen toimistona. Päivittäistavarakaupan näkökulmasta sijoittumiseen vaikuttaa oleellisesti myös lähialueen väestö ja yhteydet Teiskontielle, jolloin liike palvelee myös olemassa olevaa asutusta ja voi sijoittua paikalle osin etupainotteisestikin.

Lisäksi sijoittumisen edellytyksiä voi parantaa myös vaiheittain toteutuminen, jos toimija pystyy tulemaan markkinoille ensin pienellä myymälällä ja asutuksen myötä päivittää konseptia suuremmaksi.

Palvelutilat tulee kuitenkin osoittaa alueelle jo kaavoitusvaiheessa, jotta palveluita voi alueelle saada. Kaupan näkökulmasta kokonaisvisio alueen tulevaisuuskuvasta palveluineen on tärkeä, sen kautta toimija voi suunnitella omaa palveluverkkoaan suhteessa kilpailijoihin.

### 3.1.5 Vaikutukset viherverkkoon

#### Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen

Kaupinlaakson ja Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueiden pohjoispuolella sijaitseva Kauppi-Niihaman virkistysalue on osa Tampereelle suunniteltua kansallista kaupunkipuistoa. Kaupunkipuiston kehittäminen todennäköisesti lisää Kauppi-Niihaman houkuttelevuutta ja kasvattaa alueen kävijämääriä. Tampereen kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa (30.9.2021) on nimetty keskeisiksi tavoitteiksi muun muassa kansallisen kaupunkipuiston virkistyskäytön -ja palveluiden kehittämisen, matkailun edistämisen ja tunnettavuuden lisäämisen.

Suunnittelualueen eteläpuolella Teiskontien varrella kulkee seudullinen pyöräliikenteen pääreitti, johon Kaupinlaakson kävelyn ja pyöräilyn reitit liittyvät.

Uusi kaupunginosapuisto sijoittuu keskeiselle paikalle Kaupinlaaksoa. Kaikki Alasjärven länsipuolen alueen asukkaat sekä suuri osa Kaupinlaakso I:n asukkaista tulevat asumaan alle kilometrin päässä noin 20 hehtaarin kokoisesta kaupunginosapuistosta. Uusien asukkaiden lisäksi puisto on saavutettavissa myös Teiskontien eteläpuolen asukkaille paremmin kuin Kauppi-Niihaman virkistysalue.

Uusi kaupunginosapuisto tulee liittymään osaksi Kauppi-Niihaman reitiverkostoa ja osaltaan täydentämään sekä monipuolistamaan Kauppi-Niihaman palvelurakennetta. Kaupunginosapuisto toimii yhtenä porttina Kauppi-Niihaman alueelle, mikä vähentää kuormitusta mm. pysäköinnin suhteen Kaupin urheilupuiston alueelta. Suunnittelualue liittyy luoteiskulmastaan Kauppi-Niihaman läpi kulkevaan seudullisesti merkittävään ulkoilu- ja latureittiin. Tämä reittien solmukohta on suunniteltu eri kulkumuodot yhteensovittavaksi lähtöpisteeksi. Toinen

tärkeä lähtöpaikka virkistysreiteille on frisbeegolfkeskuksen parkkipaikka Soukonvuorentien eteläpäässä.



*Kuva 11. Näkymäkuva kaupunginosapuiston pohjoisosasta. Nomaji maisema-arkkitehdit, 2024.*

Kokonaisuutena suurin merkitys Kauppi-Niihaman virkistyskäyttäjien määrään on Kaupinlaakson asuinalueelle sijoittuvalla uudella asutuksella. Mahdollisen tulevan Kansallisen kaupunkipuiston status, raitiotie ja uudet alikulut lisäävät vetovoimaa, mutta niiden merkitys jää selkeästi vähäisemmäksi. Kaupinlaakson asuinalue tarvitsee kattavan reittiverkoston, jossa on sekä valaistuja talvikunnossapidettäviä kävelyreittejä, valaisemattomia reittejä että vahvistettuja polkureittejä. Uuden asuinalueen rakentaminen tulee kasvattamaan metsäalueiden kulutusta ja käyttöä. Selkeän ja tarpeeksi kattavan reitti- ja polkuverkoston osoittaminen onkin tärkeää metsänpohjan säilymisen kannalta. Reittiverkosto on suunniteltu tukeutumaan golfkentän nykyisiin kulkuväyliin ja ympäröivien alueiden metsäpolkuihin.

#### Talviajan reitit

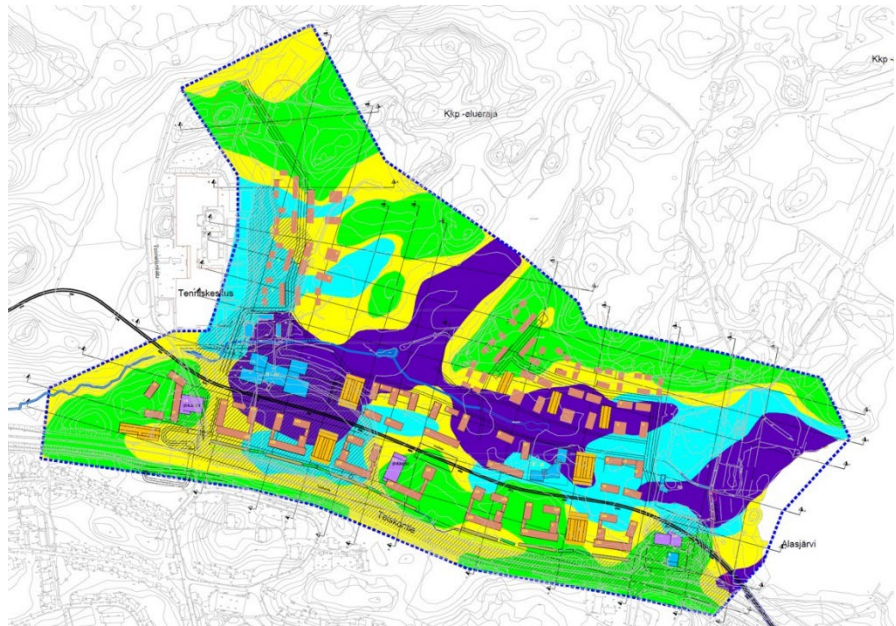
Kaupunginosapuistoon osoitetaan tilavaraus Kauppi-Niihaman nykyiseen pääreittiin liittyvälle hiihtoladulle. Yhdysladut mahdollistavat sujuvan saapumisen hiihtämään Kaupinlaakson ratikkapysäkiltä tai pysäköinnin Toimelankadun varrelle sekä Soukonvuorentien eteläpäätyyn.

Talvikunnossapidettävien kävelyreittien määrää kasvatetaan ja nykyistä, suunnittelualueen itälaitaa seurailevaa kävely-yhteyttä Niihaman majalle vahvistetaan.

#### Reitit suhteessa luontoarvoihin

Uusien virkistysreittien toteutuksessa tulee huomioida alueen moninaiset luontoarvot. Alasjärven pohjoispuoleinen Lahnakallion alue on





Kuva 12. Rakennettavuuskartta. Ramboll Finland, 2022.

### 3.2.2 Esirakentamisselvitys

#### Esirakentamisen lähtökohtia

Esirakentamisen päästöihin vaikuttavat keskeisimmin kaivu-, täyttö- ja stabilointityöt sekä osittain myös pilaantuneiden maiden käsittely.

Alasjärven asemakaava-alueen maaperä ja maapohjan kantavuusominaisuudet ovat paikoitellen niin vaativia, että esirakentamisen päästövaikutukset ovat merkittävät siitä riippumatta, millaisia valintoja asemakaavaa valmistellessa tehdään.

Esirakentamisen päästövaikutuksia ja **hiilijalanjälkeä** on vähennetty asemakaavoitusvaiheessa sijoittamalla korttelialueita kantavimmille maapohjille. Maanpinnan tasausta on suunniteltu raitiotiekadun pohjoispuolella seuraamalla mahdollisimman paljon nykyisen maanpinnan korkeusasemia. Samalla pystytään säilyttämään myös olemassa olevaa puustoa.

**Hiilikädenjälkeä** kasvattavat myös Kaupinlaakson bulevardin laaja kaupunkivihreän määrä, laajan kaupunginosapuiston alueelle istutettava uusi puusto sekä asuinkorttelien toteuttaminen mahdollisimman paljon puurakenteisina. Puurakentamisen tarkempi sijoittuminen määritellään ehdotusvaiheessa.

#### Esirakentamisselvitys (Afy Finland Oy, 2024)

Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueelle 8931 on laadittu vuonna 2024 esirakentamisselvitys, missä on selvitetty esirakentamistarve ja -toimien laajuutta sekä myös kohteeseen parhaiten soveltuvia esirakentamismenetelmiä. Menetelmien arvotus on tehty yhdessä tilaajan kanssa huomioiden tekninen soveltuvuus, riskit, CO<sub>2</sub>-päästöt ja yksikkökustannukset.

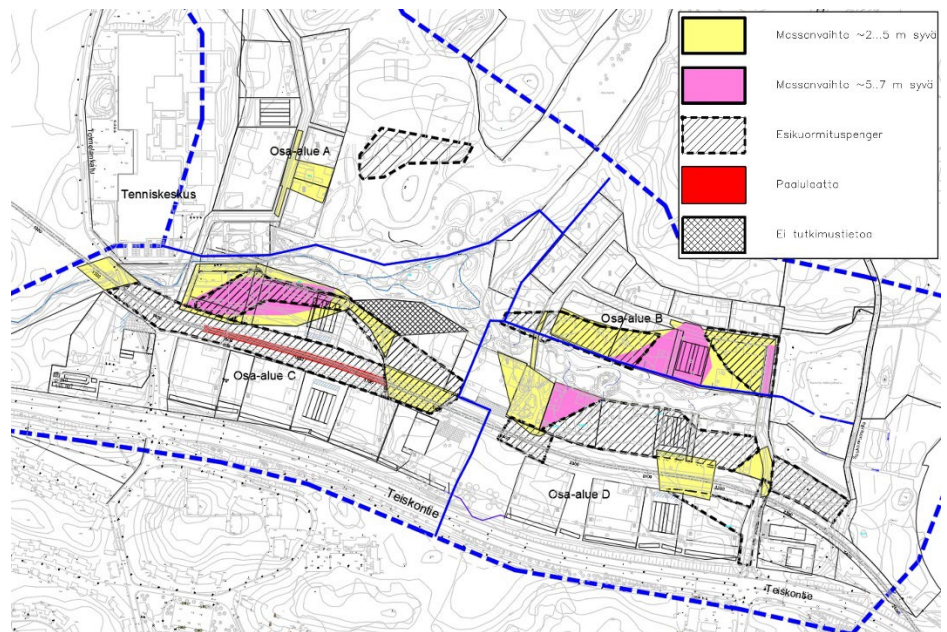
Selvityksen aikana on määritelty yhteistyössä raitiotiekatu-, maisema- sekä hulevesien hallintasuunnittelun kesken myös suunnittelualueen alustava maanpinnan korkeustaso. Selvitysalueelle on laadittu yleistasaus, lähtökohdaksi esirakentamistoimenpiteiden suunnittelulle, pohjarakennusvaihtoehdoille, aluekuivatukselle sekä kustannus- ja päästölaskennalle.

Selvityksessä on kuvattu alueen eri osien pohjanvahvistustarpeet, niiden toteutusperiaatteet sisältäen eri työvaiheet, niiden arvioidut kustannukset sekä päästölaskelma esirakentamisen aiheuttamista hiilidioksidipäästöistä.

Alueen yleistasauksessa on myös huomioitu Alasjärven mahdollinen tulvatilanteiden aiheuttama riski. ELY-keskuksen lausunnossa on esitetty alin suositeltava rakentamiskorkeus, joka on +104.2. Alasjärven tulviminen länsisuuntaan estetään rakentamalla alueen itäreunaan pohjois-etelä suuntainen Viheriönkatu vähintään korkeustasoon +104.70.

Esirakentamisen päästövaikutukset aiheutuvat työmaatoiminnoista, materiaaleista ja kuljetuksista. Massojenhallintasuunnitelmalla, millä minimoidaan maamassojen kuljetusetäisyyksiä, on merkittävä rooli. Merkittävimmät säästömahdollisuudet kuljetusmatkojen vähentäminen ja vähäpäästöisiä polttoaineita käyttävän kuljetuskaluston valinta. Ylöskaivettavien maa-ainesten välivarastointi on vaiheistettava ja sille on varattava suunnittelualueelta tai mahdollisimman läheltä riittävät tilat.

Erittäin merkittävää on rakentamisen tieltä poistettavan puuston ja maaperän hiilivarastojen menetys. Etenkin turpeeseen on aikojen saatossa sitoutunut merkittävä määrä hiiltä. Turpeen osalta materiaalin hyötykäyttömahdollisuuksien selvitys olisi hyvä tehdä hyvissä ajoin etukäteen esim. alan yritysten kanssa (esim. hyödyntäminen kasvuvalustojen tai aktiivihiihen raaka-aineena).



Kuva 13. Esirakentamistoimenpiteet. Afry, 2024.

### 3.2.3 Geohydrologinen selvitys

Geohydrologinen selvitys (Ramboll Finland Oy 2024), koskee asemakaava-alueita 8618 ja 8931. Selvityksessä on suoritettu geohydrologian aihepiiristä laadittujen selvitysten yhteenvedoita sekä laadittu johtopäätöksiä ja annettu suosituksia.

Selvitetty myös happamien savien riskiä, eloperäisestä turpeesta liukeneva hapan aines riskinä, sekä hienojakoinen aines riskinä, golfkenttä toiminnan aiheuttama rehevyys /viljavuus...

Rakentamisen aikaisten hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta keskeistä. Asemakaavamääräys osoitettu...

Asemakaavamääräys paineellisen pohjaveden huomioimisesta.

Yleiskaavoitukselle osoitettu(?) ELY-keskuksen lausunto Alasjärven tulvariskin aiheuttamasta alimmasta sallitusta rakentamistasosta (+104.20). Tätä vaatimusta on taklattu patorakenteena toimivan ”patokadun” suunnitteluratkaisuilla, joka kumoaa alimman rakentamistasovaatimuksen...

### **Kallioperä**

Kallioperän louhimisesta ja täyttömaiden siirtelystä mahdollisesti aiheutuvia riskejä on tutkittu asemakaava-alueilla 8618 ja 8931: kallioperän mustaluiske-esiintymät, täyttömaat (sulfidi) ja rikki.

Kallioalueiden tutkimuksissa ei ole todettu rikkipitoisuuksia, joilla olisi vaikutusta kiviainesten käyttöön.

Mikäli mustaluiskeviivojen alueilla on tarpeen tehdä louhintaa, josta irrotetaan suuria määriä kiviainesta, on kallion rikkipitoisuus ja tarvittaessa myös hapontuottopotentiaali syytä tutkia ennakkoon.

### **Vaikutukset pohjavesiin**

Medi-Park IV:n ja Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueet eivät sijaitse luokitellulla pohjavesialueella ja lähin pohjavesialue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä. Alasjärven länsipuolen alueen rakentamisessa ja rakentamisen aikaisessa vesienhallintasuunnitelmassa tulee huomioida, että pohjaveden pinta on vain 0-3 metrin syvyydellä maanpinnasta ja alueella esiintyy paineellista pohjavettä. Pohjaveden pinnankorkeuden ja laaduntarkkailua ehdotetaan jatkettavan.

Alasjärven länsiosan alueen länsiosassa esiintyy luontaisesti kohonneiden arseeni- ja kobolttipitoisuuksien lisäksi kohonneita nikkelin ja sinkin sekä PAH-yhdisteiden pitoisuuksia.

### **Vaikutukset maaperään**

Alasjärven länsipuolella tehdyissä maaperän haitta-aineselityksissä on todettu pistekohtaisia haitta-ainepitoisuuksia, jotka on poistettava rakentamisen laajuudessa. Vesien imeyttämistä ei saa tehdä pilaantuneen



alueen läpi. Mahdolliset maaperän, pohjaveden tai huokosilman haitta-aineet ja maaperän jätteisyys tulee ottaa huomioon.

Maaperän rikkipitoisuudet olivat molemmilla alueilla (8618 ja 8931) alhaisia. Turvetta sisältävissä näytteissä todettiin suurimmat rikkipitoisuudet. Vaikka pitoisuudet olivat tutkituissa näytteissä pieniä, sulfaattikuormituksen välttämiseksi tulee Alasjärven länsipuolen alueella kiinnittää huomiota turpeiden käsittelyyn.

### **Vaikutukset pintavesiin**

Golfkentän alueella pintavesistä on mitattu huomattavan korkeita ravinnepitoisuuksia erityisesti fosforin osalta. Myös typpipitoisuudet ovat selvästi luonnonvesiä korkeampia ja jonkin verran myös tavanomaisia kaupunkipuroja korkeampia.

Rakennustyömaat aiheuttavat käynnissä ollessaan huomattavan suuria, jopa kertaluokkaa tavanomaista suurempia ravinne- ja kiintoainekuormituksia.

Vedet kulkeutuvat luontaisesti pääosin Myllypellonjojan kautta lidesjärveen, jonkin verran vettä johtuu myös Alasjärveen. Vastaanottavien vesistöjen tila ei kestä lisäkuormitusta. lidesjärven osalta kuormitusta tulisi itse asiassa leikata selvästi nykyisestä.

Ravinnekuormituksen lisäksi rakennustyömaista on todettu usein aiheutuvan pitkäaikaista sulfaattikuormitusta. Sulfaatin poistaminen työmaavesistä on käytännössä mahdotonta. Sulfaatti saattaa aiheuttaa järvissä mm. hapenpuutetta ja leväkukintoja melko monimutkaisen mekanismin kautta. Toinen vaikutus happamoituminen ja siitä johtuva metallien mobilisaatio, vrt. alueen kohonneet nikkeli ja sinkkipitoisuudet.

Työmaiden kuormituksen hallintaan tulee kiinnittää alueella erityishuomiota. Ensisijainen keino on eroosion ja kiintoaineksen huuhtoutumisen estäminen (työmaan järjestelyt!), toissijainen keino on vesien puhdistus. Kaavoituksessa tulee edellyttää tehokasta työmaavesien käsittelyä. Alasjärveen ei saa johtaa käsiteltyjäkään työmaavesiä, vaan ne johdetaan alapuoliseen Rahjukoskenojaan.

Jatkotyössä pohditaan, onko kaavoituksen keinoin mahdollista vaikuttaa alueella kerralla paljaana olevan maa-alueen kokoon?

### 3.2.4 Maaperä- ja pohjavesitutkimukset

Sitowise Oy suoritti Tampereen kaupungin toimeksiannosta kesällä 2023 Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueella maaperä-, pohjavesi- ja huokosilmatutkimuksia osana alueen asemakaavaprosessia.

Tutkimusten tarkoituksena oli selvittää, että esiintyykö kohteen maaperässä haitta-aineita tai jätteisyttä sekä pohjaveden ja huokosilman mahdollisia haitta-ainepitoisuuksia. Mahdolliset maaperän, pohjaveden tai huokosilman haitta-aineet ja maaperän jätteisyys tulee ottaa huomioon asema-kaavoituksen etenemisessä.

Kohteen maaperässä todettiin vaarallisen jätteen raja-arvon ylittävä pitoisuus sekä alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus sinkkiä, VN:n 214/2007 ylempään ohjearvon ylittävä pitoisuus lyijyä sekä alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia PAH-yhdisteitä. Tutkittavan alueen maaperässä todettiin paikoin myös jätettä, ennen kaikkea tiilenpalasia. WSP:n vuoden 2022 maaperätutkimuksissa golfkentän range-alueella on todettu alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjen raskaita jakeita C22-C40 ja lyijyä sekä ylempään ohjearvon ylittävä pitoisuus lindaania.

Kiinteistölle 837–30–4700–7 (Tenniskeskuksen tontti) laaditun pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perusteella kiinteistön maaperää ei luokitella pilaantuneeksi, eikä maaperällä ole riskeihin perustuvaa puhdistustarvetta. Ohjearvovertailun perusteella range-alueen maaperä on ainakin osittain pilaantunut. Kohteelle tullaan tekemään pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi viimeistään siinä vaiheessa, kun alueen rakennussuunnitelmat tarkentuvat. VN:n 214/2007 kynnysarvon ylittä-vistä pitoisuuksista kohteelle jää toimenpidetarve.

Tutkimustulokset on huomioitu asemakaavatyössä ja korttelialueille on osoitettu pima -8 asemakaavamääräys.

#### **Hulevesien hallinta**

Asemakaavamuutosalueelle on laadittu hulevesiselvitys ja – hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2024), missä on huomioitu suunnittelualueen sijainti...

Alueen maisemasuunnittelun (Nomaji Maisema-arkkitehdit Oy 2024) yhteydessä laadittu laaja-alainen ja monimuotoinen sadevesipuistosuunnitelma, hulevesien hallintaa monella tasolla.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa on huomioitu hulevesien viivytys, hulevesien poisjohtaminen, rakentamisen aikainen hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Hulevesiselvityksen ja -hallintasuunnitelman pohjalta...

#### **Ratikkakadun hulevesien hallinta**

korttelialueet sadevesipuutarhat (ks. mallikorttelit)

Suunnittelualueesta laadittiin asemakaavatyön aikana myös viherkerroinlaskelmat, joissa yllettiin asetettuun tavoitetasoon.

### 3.2.5 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu liikenneympäristö tukeutuu raitiotiehen, kävelyyn ja pyöräilyyn, mikä edistää Tampereen ilmastotavoitteiden toteutumista. Alueen vaativista maaperäominaisuuksista muodostuu merkittävä maamassojen hallinta- ja esirakentamistarve, mistä rakentamisvaiheessa aiheutuu hiilidioksidipäästöjä. Rakenteeltaan tiivis ja kaupunginosapuiston ympärille sijoittuva korttelirakenne mahdollistaa hyvät lähtökohdat ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen.

Laaja kaupunginosapuisto sekä siihen sisältyvä sadevesipuisto muodostavat alueen keskelle monitoiminnallisen, yhteisöllisyyttä korostavan kaupunkivihreän alueen. Sadevesipuiston avulla voidaan hallita hulevesiä ilmastonmuutoksen lisätessä myös rankkasateiden määrä. Sadevesipuiston runsailla vesiaiheilla voidaan lisäksi tasata alueen lämpötilavaihteluita ja ehkäistään lämpösaarekeilmiötä.

Kaupinlaakson bulevardin alueelle istutetaan neljään riviin kilometrin matkalle runsaasti uutta katupuustoa, mikä lisää hiilikädenjälkeä. Katupuustosta on tavoitteena tehdä monilajista, mikä lisää resilienssiä kasvisairauksia ja tuholaisia vastaan.

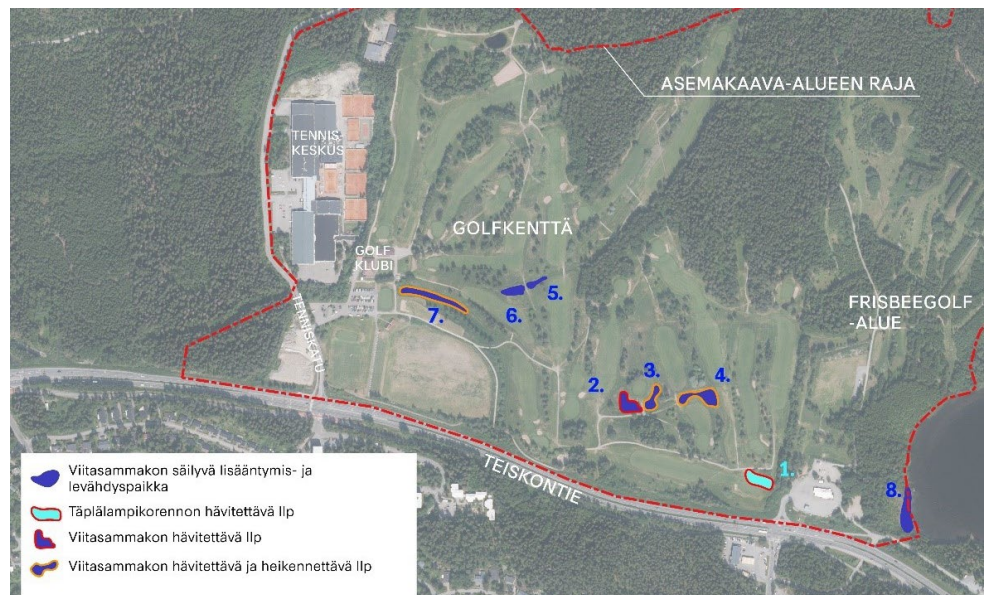
#### **Asemakaavaratkaisun toteuttamisen kokonaispäästöt ovat 11 500 t CO<sup>2</sup>e**

Päästötarkastelu sisältää esirakentamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen, merkittävä osa päästöistä muodostuu esirakentamisesta. Päästötarkastelussa ei ole mukana raitiotien rakentamista eikä palvelutila- tai asuinrakennuksia. Päästölaskelma on arvio esirakentamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen hiilijalanjäljestä. Elinkaaripäästöjä tai -kustannuksia ei ole laskelmassa tarkasteltu. Asemakaava-alueen toteutuksen koko kuvaa tarkastellessa infrainvestointien hiilijalanjäljen

suuruusluokka on tyypillisesti murto-osan talonrakentamisen hiilijalanjäljestä.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaava-alueella 8931 esiintyy vuosina 2017 – 2024 laadittujen luontoselvitysten perusteella erityistä suojelua vaativista eliölajeista viitasammakkoa, täplälampikorentoa ja liito-oravaa sekä rauhoitetuista lajeista lahokaviosammalta. Suunnittelualueetta koskevat luontoselvitykset on lueteltu kohdassa 8.1.



Kuva 14: Viitasammakoiden ja täplälampikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikat asemakaava-alueella 8931.

Alasjärven länsipuolelle suunniteltu uusi kaupunkirakenne sijoittuu tiiviisti raitiotiekadun ja -pysäkin ympärille pääosin nykyisen golfkentän alueelle, sitä rajaaviin arvokkaihin metsäkuviioihin tukeutuen. Raitiotiekadun sekä orsikatujen varteen kompaktisti sijoittuvalla korttelirakenteella pyritään säästämään erityisesti pohjoisessa Kauppi-Niihaman monimuotoisesti arvokkaita ja yhtenäisiä kaupunkimetsäalueita rakentamiselta mahdollisimman paljon.

Asemakaavassa luontoarvoja ja eläinlajien kulkuyhteyksiä mahdollistavat reuna-alueet lännessä ja idässä Teiskontien varrella on osoitettu suojelumerkintöjä sisältäviksi suojaviher- ja virkistysalueiksi **EVS** -merkinnällä (Suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys.) Lisäksi näille alueille on osoitettu

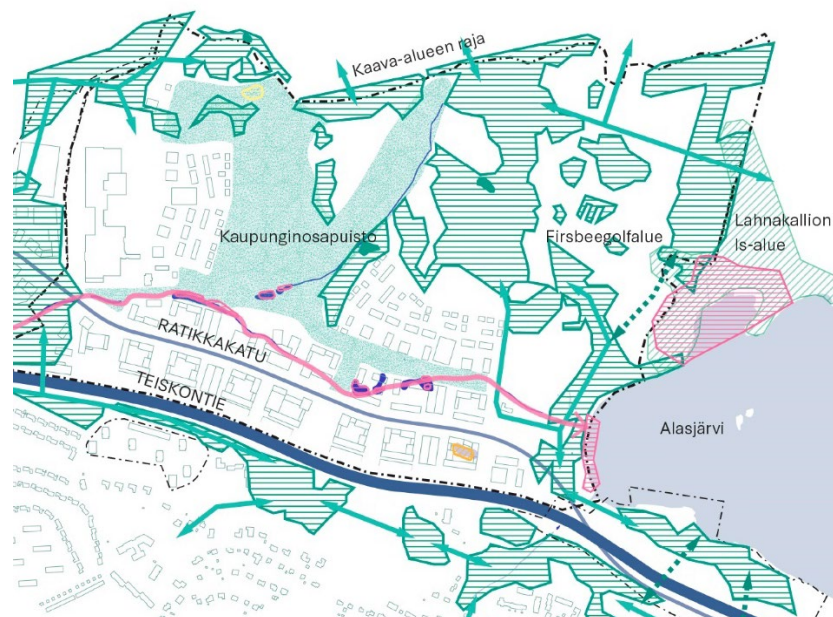
suojelumerkintä **sl-6** (Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.)











Asemakaava-alueen pohjoisosan metsäalueet on osoitettu kaupunkimetsäalueiksi käyttötarkoituksimerkinnällä **VL-7** (Lähivirkistysalue. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää alueen arvokkaat luonnonominaisuudet huomioonottavalla tavalla.). **VL-7** -alueille on lisäksi osoitettu liito-oravan huomioiva suojelumerkintä **sl-6**. Asemakaava-alueen pohjoiset metsäalueet yhdistyvät saumatta Kauppi-Niihaman laajaan kaupunkimetsäalueeseen.

### 3.3.1 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen kanssa on pidetty useita luontoarvojen huomioimista koskevia työneuvotteluja. 15.2.2023 sekä 29.9.2023 pidettiin kaupungin ja ELY-keskuksen kesken työneuvottelut luontoarvojen huomioimisesta Teiskontien hankekoriin sisältyvissä asemakaavahankkeissa. Lisäksi 7.12.2023 ja 23.1.2024 on pidetty työpalaverit, joissa on keskitytty viitasammakon sekä täplälampikorentojen huomioimiseen asemakaavan 8931 alueella.

### 3.3.2 Asemakaavaratkaisun vaikutukset direktiivilajeihin



-  Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt ja hyvät kulkureitit (Sitowise 2023)
-  Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka (Sitowise 2023)
-  Hyvä liito-oravan yhteys (Sitowise 2023)
-  Heikko / parannettava liito-oravan yhteys (Sitowise 2023)
-  Valmisteilla oleva luonnonsuojelualue
-  Viitasammakon todetut lisääntymisalueet (FCG 2023)
-  Viitasammakolle soveltuva elinympäristö (FCG 2023)
-  Nykyinen sammakoiden itä-länsi suuntainen kulkuyhteys (FCG 2023)
-  Täplälampikorentojen elinalue (Sitowise 2023)
-  Sirolampikorentojen elinalue (Sitowise 2023)

*Kuva 15: Kaavio direktiivilajien esiintymisestä suhteessa maankäytön suunnitelmaan asemakaava-alueella 8931. Nomaji maisema-arkkitehdit, 2024.*

Alasjärven länsipuolen asuinalueen toteuttamisen edellytyksenä on asuinkortteleiden sijoittaminen riittävän etäälle (suojavyöhykkeenä käytetty 40 metriä) Teiskontien liikennemelusta. Pohjoisessa rakentamisaluetta taas rajoittavat luonto- ja maisema-arvoja omaavat nykyiset metsäalueet ja -kuviot. Nämä pohjois-eteläsuuntaiset reunaehdot ohjaavat asemakaavaratkaisun raitiotiekadun ja -pysäkin ympärille tiiviiksi nauhamaiseksi korttelirakenteeksi, jonka toteutuessaan hävittää golfkentän keskiosalla nykyisin sijaitsevat lammet.

Itä-länsisuunnassa, golfkentän kohdalla, kahden nykyisen Teiskontien neliliittymän ("orsikadut": lännessä Jaakomäenkatu – Tenniskatu, idässä Irjalankatu – Viheriönkatu) sijainnit muodostavat reunaehdot Alasjärven länsipuolen autoliikenteen perusjärjestelyille sekä katualueiden korkeusasemille. Raitiotiekadun ja itäisen orsikadun suunnitellun katuliittymän korkeusasema on 3 – 4 metriä ylempänä kuin liittymän länsipuolella katualueisiin rajoittuvan nykyisen lammen vedenpinnan korkeusasema. Lampi on todettu nykytilassaan täplälampikorenoille soveliaaksi elinympäristöksi. Lampea rajaavien suunniteltujen katualueiden korkeusasemia sitovat myös heti neliliittymän itäpuolelta alkavan raitiotien Rahjukoskensillan pituuskaltevuus sekä rakenteet. Raitiotie- ja ajoneuvoliikenteen kannalta välttämättömien liikennejärjestelyjen toteutuessa lampi jää uuden rakentamisen alle.

### 3.3.3 Viitasammakko ja täplälampikorento

#### **Viitasammakko**

Kesän 2023 selvityksessä tunnistettiin ensimmäisen kerran asemakaava-alueelta yhteensä seitsemän viitasammakoiden lisääntymis- ja

levähdyspaikkaa. Golfkentän alueelta havaittiin tuolloin viitasammakoita kuudessa lammessa sekä Alasjärven lounaisrannassa havaittiin yksi lisääntymispaikka. Golfkentän lammet on rakennettu golfkäyttöön ja niitä on muokattu vuosien varrella. Vielä 1970 -luvun lopulla lampien tienoilla sijaisi länteen virtaava Alasjärven laskuoja.

Asemakaavaratkaisun mahdollistama, raitiotiekatu ja -pysäkki sekä siihen kytkeytyvien tiiviiden korttelialueiden rakentaminen hävittäisivät neljä viitasammakkoallasta sekä heikentäisivät todennäköistä itä-länsi-suuntaista viitasammakoiden kulkuyhteyttä.

### **Täplälampikorento**

Täplälampikorentoja havaittiin kaksi kappaletta ensimmäisen kerran vuoden 2022 luontoselvityksessä golfkentän kaakkoiskulman yhdessä lammessa. Vuonna 2023 täplälampikorenon sekä muiden direktiivilajikorentojen esiintymistä selvitettiin asemakaavojen 8618 ja 8931 alueilla, jolloin havaittiin myös kaksi täplälampikorentoa samassa lammessa. Lampi todettiin selkeästi täplälampikorentojen reviiriiksi sekä soveltuvan myös lajin lisääntymispaikaksi.

Asemakaavaratkaisun mahdollistama raitiotiekatu siihen liittyvine liikennejärjestelyineen (itäinen orsikatku eli Viheriökatu) sekä katuun kytkeytyvien tiiviiden korttelialueiden rakentaminen hävittäisivät täplälampikorento elinympäristön nykyisessä altaassa.

### **3.3.4 Poikkeamislupahakemus luonnonsuojelulaista poikkeamiseen**

Tampereen kaupunki on jättänyt 31.1.2024 Pirkanmaan ELY-keskukselle poikkeamislupahakemuksen, joka koskee viitasammakon ja täplälampikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä. Poikkeamista haetaan neljälle viitasammakon lisääntymislammelle ja yhdelle täplälampikorenon lisääntymislammelle, jotka häviävät rakentamisen vuoksi.

Hakemukseen liittyy lieventämissuunnitelma sekä vaiheistamissuunnitelma, jossa uuden kaupunkirakenteen keskelle on osoitettu laaja, viitasammakon ja täplälampikorenon elinympäristön mahdollistava sadevesipuisto.

### 3.3.5 Asemakaavaratkaisu osoittaa korvaavia elinympäristöjä

Asemakaavaratkaisussa korttelirakenteen keskelle on osoitettu koko Kaupinlaakson uutta kaupunginosaa palveleva laaja (n. 20 ha) kaupunginosapuisto (Kaupinlaakson keskuspuisto, merkintänä VL-7). Puiston eteläosalla sijaitsee itä-länsi -suuntainen sadevesipuisto.

Sadevesipuistosta on laadittu asemakaavan pohjaksi viitesuunnitelma, jossa sen avouomista, lammikkoista ja tulvaniityistä muodostuva mosaiikki mahdollistaa toteutuessaan direktiivilajeille korvaavia elinympäristöjä rakentamisen myötä häviävälle lisääntymis- ja levähdyspaikoille. Viitesuunnitelman keskeinen sisältö on siirretty asemakaavaluonnoksessa asemakaavamerkinnöiksi ja määräyksiksi. Sadevesipuiston viitesuunnitelmaluonnos sekä sen rakentamisesta laadittu alustava vaiheistamissuunnitelma sisältyvät asemakaavan liiteaineistoon.

Sadevesipuisto on osoitettu asemakaavamerkinnällä **luo-5**, jolla turvataan ja muodostetaan Kaupinlaakso I sekä Alasjärven länsipuoli -asemakaava-alueiden välille ekologinen käytävä. **Luo-5: Ekologinen käytävä, jonka alueella toimintojen, reittien ja kunnossapidon on tuettava erityisesti viitasammakon ja täplälampikorenon elinympäristöjen vaatimuksia. Alueelle tulee rakentaa yhteensä 6300 m<sup>2</sup> lampia, jotka soveltuvat viitasammakon ja täplälampikorenon elinympäristöksi. Oja- ja allasrakenteiden varrella tulee olla alueelle luonteenomaista varjostavaa, kerroksellista kasvillisuutta sekä avoimia niittyalueita, joista osa voi toimia tulva-alueina.**

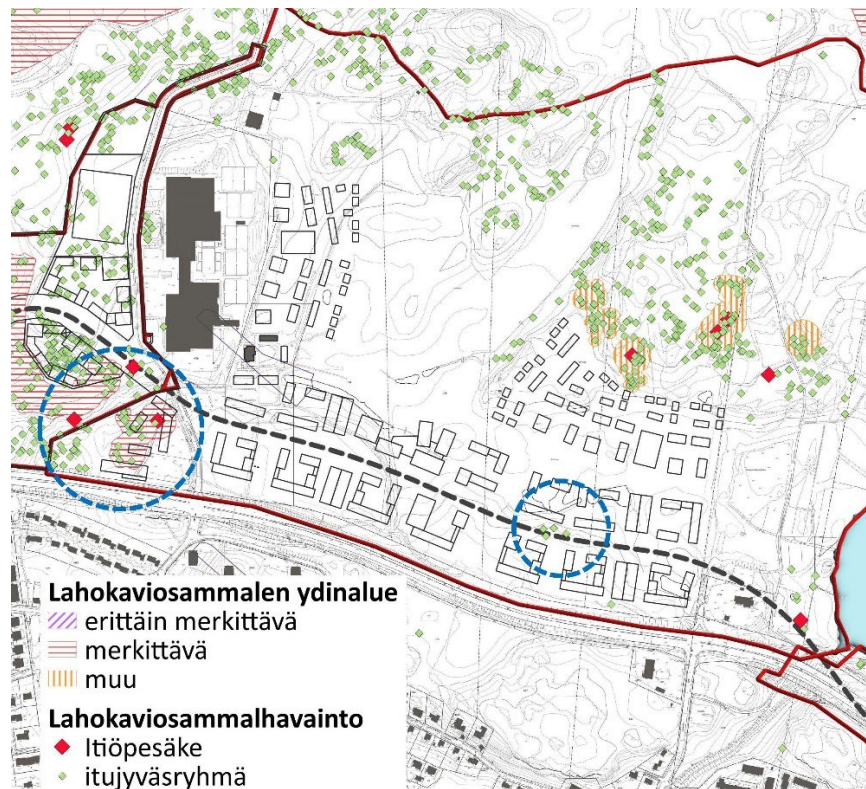
Asemakaavamerkinnän vesipinta-alaan 6300 m<sup>2</sup> on päästy kertomalla nykyisten elinympäristölampien pinta-ala kertoimella noin 1,2. Sadevesipuiston vesiaihe on osoitettu asemakaavamerkinnällä **hule-54**, jolla mahdollistetaan itä-länsisuuntaisen avouomista, lammikkoista ja tulvaniityistä muodostuva mosaiikin toteuttaminen. **Hule-54: Alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään katu- ja korttelialueiden hulevesiä oja- ja allasrakentein sekä luonnonmukaisissa painanteissa.**

### 3.3.6 Lahokaviosammal

Suunnittelualueen lounaiskulmassa, asemakaavojen 8618 ja 8931 rajalla, on havaittu selvityksissä lahokaviosammaleen merkittäväksi luokiteltu, pinta-alaltaan pienehkö ydinalue. Esiintymän itiöpesäkkeen suojavaikkeen itäosa sijoittuu sorapintaiselle, nykyisin mm. varastoalueena toimivalle kenttäalueelle. Asemakaavaratkaisussa 8931



raitiotiekadun rakentaminen sekä AK- ja LK -korttelialueiden rakentaminen hävittävät lahokaviosammaleesiintymän itäreunalla itiöpesäkkeen sekä kymmenkunta itujuväryhmää. Länsiosa esiintymästä sijoittuu asemakaavaratkaisussa EVS -alueeksi osoitetulle alueelle ja esiintymän länsiosalle on osoitettu suojelumerkintä **luo-4**. Myös ratikkapysäkin itäpuolella Kaupinlaakson bulevardin keskiosalla sijaitsee neljä itujuväryhmää, jotka häviävät raitiotien rakentamisen myötä.



*Kuva 16: Lahokaviosammalen ydinalueet sekä lahokaviosammalhavainnot raitiotiekadun vaikutuspiirissä asemakaava-alueella 8931. Kartta 20.10.2023/SK.*

Voimassa olevassa asemakaavassa 8312 Myllypellononjan lounaisosa ja sille sijoittuva nykyinen metsäalue on osoitettu toimitilarakentamiselle. Lieventämiskäytös asemakaavaratkaisussa 8931 nykyisen asemakaavan toimitilarakentamisen alue Myllypellononjan lounaisosalla Teiskontielle asti muuttuu suojaviheralueeksi. Teiskontien ja Myllypellononjan varrella osoitettu laajempi EVS -alue sekä alueelle osoitettu sl-6- suojelumerkintä mahdollistavat sijainnillaan myös hyvän liito-oravan kulkuyhteyden muodostamisen Teiskontien yli.

Lahokaviosammaleen ydinalueen heikentämiselle, yhden itiöpesäkkeen sekä ydinalueen itujuväryhmien osittaiselle hävittämiselle haetaan yleispoikkeamista luonnonsuojelulaista lahokaviosammalen suojelusta.

Poikkeamistarve perusteluineen on kuvattu asemakaavan 8931 selostukseen. Yleispoikkeamisen perustelut:

### **Suotuisan suojelutason säilyttäminen**

Asemakaavaratkaisun toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia laihokaviosammalen elinvoimaisuuteen tai suotuisan suojelun tasoon Tampereella tai valtakunnallisesti. Tampereen laihokaviosammalselvityksen (2021) yleiskaavan viherverkoston alueista saatujen tulosten perusteella laihokaviosammalen suojelun taso Tampereen kantakaupungissa on tällä hetkellä suotuisa, eikä lajilla ole häviämishuhkaa. Lisäksi arvioitiin, että kartoittamattomilla, laihokaviosammaleelle soveltuvilla tai erityisen soveltuvilla alueilla esiintyy lajia samassa suhteessa kuin Tampereen laihokaviosammalselvityksessä kartoitetuilla alueilla.

### **Säilyttäminen ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia**

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimus) tavoitteena on luoda edellytykset kaupunkiseudun kestäväälle kasvulle, tarvetta vastaavalle monipuoliselle tonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän tarvetta vastaavalle kehittämiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta sekä rakentamista ja lisätä kestävästä liikkumista ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Lisäksi tavoitteena on mm. torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

MAL-sopimusten keskeisenä lähtökohtana ovat mm. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Pirkkala-Linnainmaan raitiohaaran toteuttamisella on merkittävä rooli Tampereen kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisen MAL-sopimuksen tavoitteiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) saavuttamisessa. Raitiotien rakentamiseen ja asemakaavan 8931 toteuttamiseen liittyy keskeisiä VAT:n sisältämiä kestävästä yhdyskunnan tunnusmerkkejä kuten: merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Ilman Kaupinlaakson uuden asuinalueen tuomaa mahdollisimman suurta asukasohjaa raitiotielle, Linnainmaan raitiotien ratahaaran toteuttaminen ei ole mahdollista.

### **Muuta tyydyttävää ratkaisua ei ole**

Asemakaavaluonnoksessa Tenniskadun länsipuolelle osoitettu korttelialue, on koko Kaupinlaakson alueen kannalta keskeinen osakokonaisuus. Kortteliin on sijoitettu alueen toiminnan kannalta tärkeitä liikennejärjestelyjä, kooltaan ja sijainniltaan merkittävä päivittäistavarakaupan tontti sekä Tenniskeskuksen ratikkapysäkin asukasohjaa tukeva asuinkortteli kaupunkiaukioineen ja kivijalkaliiketoineen. Korttelikokonaisuus hävittää toteutuessaan yhdessä raitiotiekadun rakentamisen kanssa osittain paikalla nykyisin todettua merkittävää lahoaviosammaleen ydinaluetta.

Tenniskadun ympäristö toimii Teiskontieltä raitiokadulle ja -pysäkillä (Tenniskeskuksen pysäkki) sekä kävelyä että pyöräilyä ja ajoneuvoliikennettä syöttävänä ”orsikatuna”. Orsikatun ympäristö toimii koko Kaupinlaakson alueen liikennejärjestelmän ja myös palveluverkon keskeisenä solmukohtana.

Tenniskadun länsisivulle sijoittuva Teiskontien alittava jalankulun ja pyöräilyn yhteys (suunniteltu Jaakonmäenkadun alikulkuyhteys), toimii keskustan suunnasta tärkeimpänä kävely- ja pyöräilyverkon kytkökohtana Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueelle. Orsikatun / Tenniskadun varsi on todettu myös Teiskontien eteläpuolen nykyisille asukkaille, Kaupinlaakson kaupan uuden palveluverkon sekä kaikilla liikennemuodoilla saavutettavuuden kannalta erittäin otolliseksi ja luontevaksi paikaksi supermarkettyyppiselle päivittäistavarakaupalle. Kauppapaikka näkyy hyvin Teiskontielle, kaupan tontti on helposti myös Teiskontieltä suuntautuvan ajoneuvoliikenteen saavutettavissa ja tontille on järjestettävissä riittävästi asiakaspysäköintipaikkoja.

Tenniskadun länsipuolista korttelikokonaisuutta, missä yhdistyvät luontevalla tavalla alueen sisääntulokadun eri liikennemuotojen liikennejärjestelyt, päivittäistavarakauppa sekä asuminen liiketoineen, ei voida toteuttaa muualla Alasjärven asemakaava-alueella.

### **Liito-orava**

Asemakaavassa luontoarvoja ja eläinlajien kulkuyhteyksiä mahdollistavat reuna-alueet lännessä ja idässä Teiskontien varrella on osoitettu suojelumerkintöjä sisältäviksi suojaviher- ja virkistysalueiksi **EVS** -merkinnällä (Suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys.) Lisäksi näille alueille on osoitettu suojelumerkintä **sl-6** (Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja

kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.)

Asemakaava-alueen pohjoisosan metsäalueet on osoitettu kaupunkimetsäalueiksi käyttötarkoituksimerkinnällä **VL-7** (Lähivirkistysalue. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää alueen arvokkaat luonnonominaisuudet huomioonottavalla tavalla.). **VL-7** -alueille on lisäksi osoitettu liito-oravan huomioiva suojelumerkintä **sl-6**. Asemakaava-alueen pohjoiset metsäalueet yhdistyvät saumatta Kauppi-Niihaman laajaan kaupunkimetsäalueeseen.

Liito-oravan osalta asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa kesällä 2024 suoritettavan liito-oravan seurantaselvityksen pohjalta.

### 3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaupunkirakenne tiivistyy joukkoliikennekäytävän varrella. Alueen toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntataloudellisesti merkittäviä panostuksia mutta kustannukset korvautuvat uusien työpaikkojen ja verotulojen myötä pitkällä aikavälillä. Energiatalous paranee energiatehokkaamman rakentamisen ja tiiviimmän yhdyskuntarakenteen myötä.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, noin 5 km etäisyydelle Tampereen keskustasta.

Täydennysrakentamispaikka on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja ilmastomuutoksen hallinnan kannalta perusteltavissa.

Asemakaavamuutosalue liittyy osittain olemassa oleviin palveluihin ja kunnallisteknisiin verkostoihin sekä laajoihin, nykyisiin virkistysalueisiin. Alue on saavutettavissa hyvin kestäväillä liikennemuodoilla.

#### 3.4.1 Vaikutukset liikenteeseen

Raitiotie ja laadukkaat joukkoliikennepalvelut ovat lähtökohta kaava-alueen kehittämiseksi, mikä toteuttaa MAL-sopimuksen tavoitetta kohti Hiilineutraalia Tamperetta 2030. Raitiotien kehittäminen vähentää autoliikenteen määrää, kun raitiotie tarjoaa autolle kilpailukykyisen ja kestävän kulkumuoto-vaihtoehdon. Toisaalta raitiotien mahdollistama uusi maankäyttö lisää liikkumistarpeita ja liikkujien kokonaismäärää alueella. Kaava-alueelle sijoittuvat uudet asumisen, työpaikkojen ja virkistystoimintojen alueet lisäävät liikkujien määrää alueella ja nostavat myös autoliikenteen määriä.

Liikenne-ennusteen perusteella on syytä kiinnittää erityistä huomiota liittymien (orsikatujen) toimivuuteen, sillä jo nykyisin kapasiteettinsa rajoilla toimiva Teiskontien valo-ohjatut tasoliittymät ruuhkautuvat tulevaisuudessa yhä pahemmin. Liittymien toimivuutta ja jalanliikkumisen turvallisuutta on esitetty parannettavaksi useilla alikulkukäytävillä, jotka sijoittuvat myös raitiotiepysäkkien läheisyyteen. Alikulut vähentävät myös Teiskontien estevaikutusta, minkä lisäksi varikon kohdalle on tulossa kävely- ja pyöräilytilat. Teiskontien pääsuunnan toimivuus säilyy tulevaisuudessakin nykyisellä tasolla ja vaikutukset koskevat pääosin kääntyviä liikennevirtoja.

Uudet asuinalueet, työpaikat ja virkistystoiminnot lisäävät pyöräliikennettä Kaupinlaakso I:n ja Kaupinlaakso II:n (Alasjärven länsiosan) alueilla. Raitiotie vaikuttaa joukkoliikennepalveluihin myös nykyisillä asuinalueilla Teiskontien eteläpuolella: osalla asukkaista joukkoliikennepalvelut voivat heikentyä, koska matka raitiotiepysäkille on pidempi kuin nykyiselle linja-autopysäkille. Pääasiassa pysäköinti järjestetään kaava-alueella eikä vaikutuksia yli asemakaavarajojen muodostu. Vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolelle syntyy, mikäli raitiotien varrelle on jossakin vaiheessa järjestettävä lisää liityntäpysäköintitilaa palvelemaan alueen tarpeita. Laajentuva liityntäpysäköintipaikka Heikkilänkadun Varikkokorttelilla tarjoaa vaihtoehtoisen pysäköintipaikan kauempaa saapuville.

Liikenteen ennustetaan kasvavan Teiskontiellä (+9000 ajon/vrk) ja sen vaikutusalueella merkittävästi Tampereen seudun kasvun ja uuden maankäytön takia. Teiskontien hankekorin kaavojen tuoman maankäytön lisääntyminen on tästä merkittävää noin 5000-7000 ajon./vrk. Liikenteen kasvussa on hyvä huomioida, että uusi maankäyttö sijoittuu joukkoliikenteen intensiivialueelle, jossa kestävien kulkumuotojen osuus on arviolta jopa yli 60 %. Mikäli tämä sama maankäyttö sijoittuisi Itä-Tampereelle autovyöhykkeelle niin autoliikenteen määrät ja kunnallistekniikan kustannukset olisivat merkittävästi isommat.

### 3.4.2

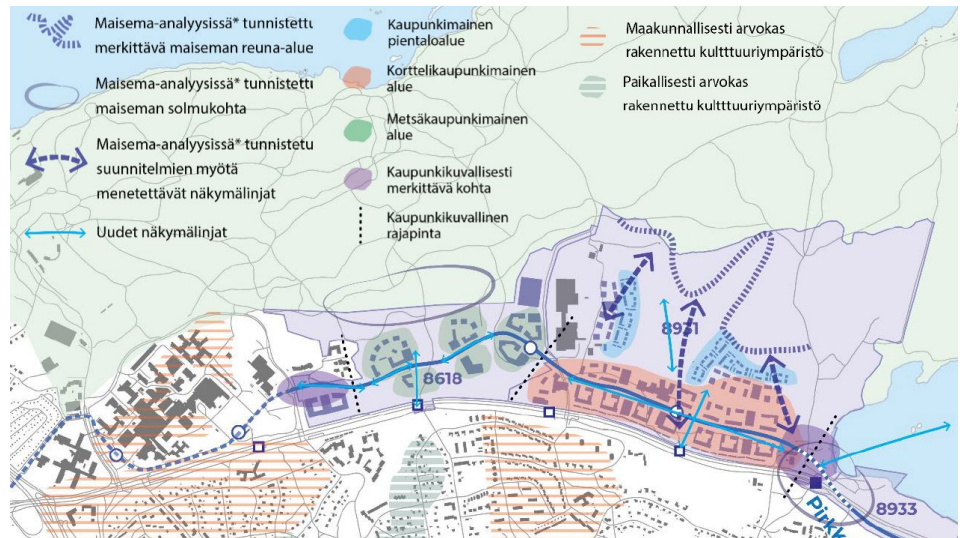
#### Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentaminen tukeutuu osittain (mm. vesihuolto, kaukolämpö ja sähkö) alueen nykyiseen teknisen huollon verkostoon

Asemakaavojen 8618 Kaupinlaakso I ja Alasjärven länsipuoli alueille on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

### 3.5 Vaikutukset kulttuuriperintöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

#### 3.5.1 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön



Kuva 17. Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset. Kokonaisvaikutusten arviointi, Teiskontien hankekorri, WSP Finland Oy, 2024.

Alasjärveen liittyy laajalti avoin laaksoalue, jossa näkymät ovat monin paikoin pitkiä. Nykyiset metsäisten selänteiden reuna-alueet jäsentävät maisematilaa selkeästi ja nämä metsänreunat säilyvät edelleen rakentamattomina.

Asemakaavan toteutuessa korttelialueiden keskelle ja pohjoispuolelle toteutettava kaupunginosapuisto säilyttää pitkiä näkymiä puistossa. Pohjoisosassa myös laaja ja avoin sekä metsien rajaama maisematila säilyy sellaisenaan. Alasjärven rantaan sijoittuva frisbeegolfalue säilyttää pääasiassa nykyisen puoliavoimen puustoisien luonteensa. Alueella sijaitsevia näkymälinjoja menetetään uuden rakentamisen sijoittuessa pääosin avoimeen maastoon.

Teiskontieltä etelään tarkasteltaessa maisemakuva muuttuu kokonaisuudessaan rakennetummaksi. Teiskontien varrelle syntyy rytmityistä korttelialueista uuden kaupunginosan reunavyöhyke. Nykyinen puustomainen tila muuttuu kaupunkimaisesti rakennetuksi ympäristöksi. Alueen itäosassa uusi Teiskontien ylittävä Rahjukosken raitiotiesilta muuttaa maisemakuvaa laajasti. Vihreät pihat ja katuvihreä liittävät korttelialueet osaksi laajempaa viherrakennetta.

Suunniteltujen rakennusten kerrosluvut laskevat raitiotiekadulta pohjoisen suuntaan. Kerrosluvut vaihtelevat 12-kerroksisista tornimaisista kerrostaloista pohjoisosien kaksikerroksiseen kaupunkimaiseen pientalorakentamiseen. Korkein rakentaminen sijoittuu luontaisesti raitiotien ympärille ja pientaloalueet sijoittuvat omiksi alueikseen lähemmäksi puiston ja metsän reunaa.

Vaihtelevat rakennustyypit mahdollistavat monipuolista kaupunkimiljöötä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti vaihteleva, mielenkiintoinen ja viihtyisä korttelirakenne. Raitiotiekadun kaupunkikuvasta saadaan elävä eri väristen rakennusten, kivijalkaliiketilojen, kauppojen ja aukoiden rakentuessa Kaupinlaakson bulevardin varrelle. Isot katupuut luovat tilan tuntua ja kortteleiden välisille pysäköintialueille istutettavat puut rytmittävät katunäkymiä.

### 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden Kaupinlaakson asuinalueen vaatiman raitiotien, kunnallistekniikan ja mm. palvelurakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Tehdyn kaavatalousselvityksen mukaan ensimmäisen asemakaavan edellyttämät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen nousevat noin 100 miljoonaan euroon.

Yrityksiin kohdistuvien vaikutusten taustalla on mm. raitiotien mahdollistama asukas- ja työpaikkamäärän kasvu suunnittelualueella. Asemakaavojen myötä Kaupinlaaksoon tulee 9000 uutta asukasta, mikä luo toimintaedellytyksiä suunnittelualueella mm. palvelualan yrityksille. Lisäksi asukasmäärä kasvattaa asiakasmääriä mm. läheisessä Linnainmaan aluekeskuksessa.

Uuden kaupunginosan asukasmäärä parantaa myös lähiseudun yritysten työvoiman saatavuutta. Uudet asunnot ja raitiotie vahvistavat mm. Kaupin kampuksen vetovoimaa yritysten näkökulmasta.

Asemakaavat tuovat sijaintipaikkoja uudelle yritystoiminnalle mm. terveydenhuollon tutkimus-, kehitys-, palvelu- ja tuotantotoimintaan sekä liikuntapalveluihin ja kaupallisiin palveluihin.

### 3.6.1 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan 8931 kaavataloudellinen tarkastelu on asemakaavan liiteaineistossa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 29.9.2022.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Alasjärven länsipuolen asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa urbaanin raitiotiekadun ja kaupunginosapuiston sekä niitä ympäröivien asuinkortteleiden rakentamisen nykyisen golfkentän alueelle. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan kerrosalaa mm. kaupan, palvelujen ja liikunnan tiloja sekä pysäköintirakennuksia varten.

Asemakaavassa määritellään ja yhteensovitetään suunnittelualueella luonto-, virkistys- ja liikunta-alueiden sekä korttelialueiden tilatarpeet ja rajapinnat. Korttelirakenteeseen vaikuttavat lisäksi myös ekologiset ja virkistysyhteystarpeet, palveluverkon tilatarpeet, pysäköintijärjestelmä, Teiskontien liikennemelun hallinta sekä maaperän rakennettavuusolosuhteet. Asemakaavalle asetettavien tavoitteiden saavuttaminen edellyttää nykyisiä maanhallinnan rajoja ylittävää suunnittelua.

### 4.3 Tavoitteiden tarkentuminen asemakaavaprosessin aikana

Erityisesti viitasammakko- ja täplälampikorentoselvitysten tulosten pohjalta alueen tavoitteet painottuvat vahvemmin kaupunginosa- ja sadevesipuiston suunnitteluun. Luontoarvojen huomiointiin kytkeytyivät myös esirakentamisselvityksen, maisemasuunnittelun ja hulevesien hallinnan yhteensovittaminen, mikä muodosti identiteettiä koko suunnittelualueelle.

### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyössä on tarkasteltu alueen rakennettavuusolosuhteista johtuvia vaihtoehtoja korttelirakenteelle, rakennustyypeille ja



kerrosluvuille sitovasti määritellyn raitiotielinjauksen sijainnin antamien reunaehtojen puitteissa.

## 4.5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on kokoontunut neljä kertaa. Lisäksi asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin viikoittain suunnitteluryhmän kokouksia sekä erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden sekä konsulttien välillä.

Asemakaavan 8931 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 29.9.2022 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa olivat nähtävillä 29.9. – 20.10.2022 välisenä aikana.

Valmisteluaineiston pääkohtia esiteltiin yleisölle Pirkkala-Linnainmaan raitiotien hankesuunnitelman yleisötilaisuudessa 3.10.2022, jolloin nousivat esille erityisesti ratikkapysäkkien sijainti sekä reitit niille.

Valmisteluaineiston nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommentteja 6 kpl ja mielipiteitä 4 kpl. Viranomaiskommenteissa nousivat esiin selvitysten täydennystarpeet. Mielipiteissä nousivat esille ratikkapysäkkien sijainti, tarve esteettömille ja sujuville kulkureiteille Teiskontien alikulkupaikoilta ratikkapysäkeille sekä niiden nimeäminen. Lisäksi tuotiin esille näkymät golfkentän alueelle sekä Teiskontien varren kaupunkikuvallisesti laadukas ratkaisu.

Yksityisen maanomistajan kiinteistölle suunnittelualan kaakkoiskulmassa jätetyn asemakaavamuutosesityksen sekä mielipiteiden pohjalta on järjestetty useita työneuvotteluja mm. liikennemelun ja raitiotien maankäytölle aiheuttavista reunaehdoista kiinteistöllä.

ELY-keskuksen kanssa on järjestetty työneuvotteluja luontoarvojen huomioimisesta Teiskontien hankekorissa.

### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnoksessa. Vastineet aloitusvaiheesta saatuun palautteeseen on koottu valmisteluaineistossa olevaan Palaute- ja vastineraporttiin.

#### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen sekä ehdotusaineiston laatiminen

Asemakaavaratkaisua tarkistetaan valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen, täydennetyt selvitysaineiston sekä jatkosuunnittelun pohjalta asemakaavaehdotukseksi.

Asemakaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx-xx. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

#### 4.5.3 Keskeisimmät muutokset ehdotusvaiheessa

#### 4.5.4 Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen

## 5 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä sekä aiemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 8.1.

#### 5.1.1 Luontoselvitykset

Laadittuja luontoselvityksiä on esitelty ja tuloksia hyödynnetty kohdassa 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

#### 5.1.2 Kaupallinen selvitys

Teiskontien hankekorin alueesta laadittiin vuonna 2023 Kaupallinen selvitys (WSP Finland Oy), jossa kaupallisia vaikutuksia arvioitiin kolmen laaditun skenaarion avulla. Skenaarioissa arvioitiin, miten uuden kaupunginosan asema ja vetovoima palveluverkossa muotoutuvat. Lisäksi arvioitiin vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen ja sitä kautta asukkaisiin sekä asiointiin.

Kaupallisen selvityksen johtopäätökset kuvattu edellä vaikutusten arvioinnissa kohdassa 3.1.4 Kaupallisten vaikutukset.

#### 5.1.3 Liikenneverkkoselvitys ja liittymien toiminnallinen tarkastelu

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu liikenneverkkosuunnitelma vuonna 2023, jossa on esitetty liikenteelliset periaateratkaisut Alasjärven länsiosan asemakaava-alueelle (AK 8931). Liikenneverkolliset ratkaisut ennusteineen ja toimivuustarkasteluineen ulottuvat kaava-aluetta

laajemmalle alueelle sisältäen myös asemakaava-alueen nro 8618, jonka liikennesuunnittelu on kytketty tiiviisti yhteen tämän työn kanssa.

Tays – Alasjärvi -alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu valmistui helmikuussa 2024. Siinä selvitettiin alueen liikenteellinen toimivuus liittymissä sekä koko verkolla.

#### 5.1.4 Geohydrologinen selvitys

Alasjärven länsipuolen ympäristötutkimukset – Yhteenvetoraporttia ja mahdollisten ympäristöriskien tarkastelua (eli Ak 8618 ja ak 8931 geohydrologista selvitystä) on esitelty ja tuloksia hyödynnetty vaikutusten arvioinnin kohdassa 3.2.3 Geohydrologinen selvitys.

#### 5.1.5 Esirakentamisselvitys

Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueelle 8931 on laadittu vuonna 2024 esirakentamisselvitys, missä on selvitetty esirakentamistarve ja -toimien laajuutta sekä myös kohteeseen parhaiten soveltuvia esirakentamismenetelmiä. Menetelmien arvotus on tehty yhdessä tilaajan kanssa huomioiden tekninen soveltuvuus, riskit, CO<sub>2</sub>-päästöt ja yksikkökustannukset.

Selvityksessä on kuvattu eri osa-alueiden pohjanvahvistustarpeet ja niiden toteutusperiaatteet sisältäen eri työvaiheet, eri vaiheiden arvioidut kustannukset sekä päästölaskelma esirakentamisen aiheuttamista hiilidioksidipäästöistä. Selvitys on myös sisältänyt suunnittelualueen alustavan maanpinnan korkeustason määrittämisen.

Yleistasauksessa on myös huomioitu Alasjärven tulvatilanteiden aiheuttama riski. ELY-keskuksen lausunnossa on esitetty alin suositeltava rakentamiskorkeus, joka on +104.2.

Alustavat esirakennustoimenpiteet perustuvat olemassa olevaan pohjatutkimusaineistoon sekä alueesta aiemmin laadittuihin selvityksiin. Uusia pohjatutkimuksia ei selvitystyön yhteydessä tehty. Pohjatutkimusten avulla on pystytty arvioimaan, millä alueilla on suurin tarve esirakentamistoimenpiteille. Esirakennettaville alueille on kuitenkin tehtävä jatkosuunnittelun yhteydessä lisää pohjatutkimuksia, joiden avulla esirakentamistoimenpiteiden ja maaperäolosuhteiden tarkempi laajuus saadaan selvitettyä.

Alueelle soveltuvista esirakentamismenetelmistä suositeltavimmat ovat teknis-taloudellisin perustein massanvaihto sekä esikuormitus ylipenkereillä. Esitetyt esirakentamistoimenpiteet ovat alustavia ja perustuvat paikoitellen hyvin vähäiseen pohjatutkimusmäärään. Tästä syystä esirakentamistoimenpiteisiin liittyy tässä suunnitteluvaiheessa paljon epävarmuutta.

Laskenta on tehty hankeosalaskentana varhaisessa suunnitteluvaiheessa, jossa materiaalmäärät ja toimittajat sekä kuljetusetäisyydet ovat vielä arvioita. Ohjeelliset määräarviot sisältävät oletettavasti myös hukan.

Esirakentamisen ilmastovaikutukset aiheutuvat paitsi työmaatoiminnoista, materiaaleista ja kuljetuksista myös rakentamisen tieltä poistettavan puuston ja maaperän hiilivarastojen menetyksestä. Yksi merkittävimmistä keinoista rakentamisen päästövähennysten saavuttamiseksi on kuljetusmatkojen vähentäminen ja vähäpäästöisiä polttoaineita käyttävän kuljetuskaluston valinta. Alueen esirakentamisen yhteydessä alueelta poistetaan puuston lisäksi massanvaihdolla suuria määriä pintamaita sekä turvetta, joista etenkin turpeeseen on aikojen saatossa sitoutunut merkittävä määrä hiiltä. Varastoihin sitoutuneen hiilen vapautumisaika riippuu massojen ja puuaineksen loppukäsittelystä. Ilmastovaikutusten ja kiertotalouden kannalta puulle ja turpeelle olisi hyvä osoittaa jokin korkeamman jalostusasteen käyttömuoto kuin poltto/energiahyödyntäminen. Erityisesti turpeen osalta materiaalin hyötykäyttömahdollisuuksien selvitys olisi hyvä tehdä hyvissä ajoin etukäteen alan yritysten kanssa. Turpeen osalta vaihtoehtoina voivat olla esim. hyödyntäminen kasvualustojen tai aktiivihiilen raaka-aineena.

Alueen vaativista maaperäominaisuuksista aiheutuu (väistämättä) suuri massakoordinoitintarve / maamassojen hallinta- ja esirakentamistarve. Erityisesti ratikkakadun ja korttelialueiden osalla tarvitaan paljon massanvaihtoja, täyttöö ja mm. maamassakuljetuksia. Poisvietävistä maa-aineksista huomattava osa on lisäksi erittäin märkää, eloperäistä turvetta; turpeen läjitykseen ja kuivatukseen tarvitaan erikoisratkaisuja esim. geotuubit. Samalla selvitetään myös kuivatetun turveaineksen käyttöä mahdollisimman lähellä (esim. kaupunginosapuistossa) kasvualustaksi.

Erityisesti ratikkakadun eteläpuolelle tuotava maamassoja arviolta ( $x \text{ k-m}^3$ ) ja vietävä pois maamassoja ( $x \text{ k-m}^3$ ). Lisäksi on hyödynnettävä mahdollisimman vähähiilijalanjälkisiä esirakentamismenetelmiä.

Asemakaavaan sisältyy alueen rakennettavuutta ja esirakentamista koskevia asemakaavamääräyksiä, joita täsmennetään ehdotusvaiheessa.

### 5.1.6 Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma

Alasjärven länsiosan alueella hulevesien hallintaa toteutetaan kiinteistökohtaisilla hulevesien viivytysvelvoitteella sekä yleisille alueilla sijoittuvilla hulevesien hallinta-alueilla.

#### **Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta:**

Asuinkortteleilla viherkertoimen mukainen viivytysvaatimus (1,1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa) tulee toteutua. Maanalaisten viivytysrakenteiden on tyhjennyttävä 2–12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä.

Muita kuin asuinkortteleita velvoittaa hulevesien viivytyksestä annettu määräys:

hule-43(1,1): Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien hallinnassa kannustetaan suosimaan vettä läpäiseviä päällysteitä sekä maanpäällisiä kasvillisuusrakenteita, kuten sadepuutarhoja. Hulevesien hallintarakenteet voidaan toteuttaa yksittäisinä kiinteistökohtaisina ratkaisuinä tai koko korttelin yhteisinä rakenteina.

Kaava-alueella kiinteistöjen ensisijaisena liitospisteenä kaupungin hulevesijärjestelmään on tontin reunalla tarjolla oleva hulevesiviemärin tonttiliittymä. Hulevesiuomaston ja lampien muodostamaan sadevesipuistoon rajautuvilla kiinteistöillä kyseeseen voivat tulla myös kiinteistöjen suorat liitokset puiston hulevesiuomastoon ja lampiin esimerkiksi puistoalueelle sijoittuvan tonttiojan välityksellä. Näissä paikoissa kiinteistöillä ei välttämättä ole kaikissa tapauksissa tarjolla liitospistettä kaupungin hulevesiviemäriin, johon ne pystyisivät liittymään painovoimaisesti. Liitospiste ja -tapa on ratkaistava aina tapauskohtaisesti kortteleiden ja yleisten alueiden tarkemman jatkosuunnittelun yhteydessä.

## Yleisten alueiden hulevesien hallinta

### Sadevesipuisto:

Asemakaava-alueen maaston muodot tarjoavat poikkeuksellisen hyvät lähtökohdat hulevesien hallinnalle kaupunginosapuiston eteläisellä osalla. Hulevesiuomaston ja lampien muodostama sadevesipuisto mahdollistaa hulevesien laajamittaisen viivytyksen ja käsittelyn kaava-alueella ennen vesien päätymistä Myllypellonjoaan. Näin alapuolisia vesistöjä pystytään suojelemaan tehokkaasti kaava-alueen rakentamisen aiheuttamilta virtaamien kasvulta ja kuormitukselta. Kaikki kaava-alueella muodostuvat hulevedet, aivan alueen läntisimpiä osia lukuun ottamatta, ohjataan sadevesipuistoon. Sadevesipuiston hulevesiuomasta ja lammet osoitetaan **hule-54** asemakaavamerkinnällä:

*Alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään katu- ja korttelialueiden hulevesiä oja- ja allasrakentein sekä luonnonmukaisissa painanteissa.*

Sadevesipuistoon pystytään varaamaan tuhansia kuutioita hulevesien viivytystilavuutta. Alavaa puistoaluetta maastollisesti selvästi korkeammalle sijoittuvat kortteli- ja katualueet mahdollistavat hulevesien padottamisen puistoalueella poikkeustilanteissa jopa +102,5 tasoon. Kun puistoalueelta Myllypellonjoaan purkautuvaksi maksimivirtaamaksi sallitaan 150 l/s, joka vastaa karkeasti ottaen alueen nykyistä keskiylivirtaamaa ( $A = 1,1 \text{ km}^2$ ;  $MHq=140 \text{ l/s/km}^2$ ), edellyttää tulevaisuudessa kerran 100 vuodessa toistuvan rankkasateen hallitseminen yli 6000 m<sup>3</sup> viivytystilavuutta. Tämän perusteella sadevesipuistossa, jossa pelkästään lampien pinta-ala on yli 5000 m<sup>2</sup>, voitaisiin tulevaisuudessa hallita jopa kerran 100 vuodessa toistuvan rankkasateen aikaisia virtaamia.

Lähtökohtana hulevesien viivytyksessä sadevesipuiston alueella on, että yleisemmillä rankkasateilla (=toistuvuus 5–10 vuotta) hulevesien leviäminen tulvatilanteissa rajautuu lampien ja uomaston sekä niitä ympäröivien tulvatasanteiden alueelle. Tätä harvinaisemmilla rankkasateilla tulvavedet voivat hetkellisesti nousta laajemmalle puistoalueella. Sadevesipuiston itäisintä uomien ja lampien haaraa on porrastettava useammalla pienemmällä välipadolla, jotta myös näillä lammilla saadaan järjestettyä viivytystilavuutta.

Hulevesiuomaston ja lampien muodostama verkosto luo sadevesipuiston alueelle kosteikkomaisen kokonaisuuden, jota luonnehtivat vaihtelevat vedensyvytykset ja kasvuolosuhteet. Tämä mahdollistaa hulevesien

puhdistumisen niin fysikaalisten, kemiallisten kuin biologisten prosessien kautta. Uomaston pieni pituuskaltevuus alavimmalla osalla puistoa takaa pidemmät viipymät hulevesille, mikä tehostaa puhdistusprosesseja.

Hulevesien hallinnan ohella hulevesiuomasto toimii itä-länsisuuntaisena siniviherakselina sekä ekologisena yhteytenä Alasjärven ja Myllypellonajan välillä etenkin viitasammakoille. Hydraulinen yhteys Alasjärveen ja pohjavedenkorkeus alueelle tulevat ylläpitämään pysyvää vedenpintaa lammissa ainakin puiston alavimmilla osilla. Todennäköisesti myös alueen uomastossa esiintyy virtausta suurimman osan vuodesta edellä mainituista syistä ja ojaston pienistä pituuskaltevuuksista johtuen. Lammet ja uomasto toteutetaan loivaluiskaisina, mikä parantaa turvallisuutta, lisää varastotilavuutta tulvatilanteissa ja tarjoaa monipuoliset kasvuolosuhteet.

Sadevesipuiston alueelle esiintyvät EU:n luontodirektiivilajit, viitasammakko ja täplälampikorento, asettavat omat vaatimuksensa lampien suunnittelulle ja lajeille sopivien elinympäristöjen luomiselle. Tarkemmin näitä vaatimuksia ja reunaehtoja on kuvattu kaupunginosapuiston viitesuunnitelmassa (Nomaji 2024). Nämä tavoitteet ja reunaehdot eivät ole ristiriidassa hulevesien hallinnalle asetetuille tavoitteille, vaan muodostavat luontevan kokonaisuuden monipuoliselle sadevesipuistolle.

#### **Katuvesien laadullinen hallinta:**

Raitiotiekadulla muodostuvia hulevesiä on käsiteltävä laadullisesti. Ratkaisuna esitetään ajoratojen vesien ohjaamista ajoradoilta niitä reunustaville istutuskaisoille biosuodatusrakenteisiin (=istutuskaisoilla esimerkiksi vettä läpäisevä kasvualusta + tarvittaessa erillinen salaojitus). Rakenteiden yhteensovitusta muuhun katuinfraan tehdään tarkemmin ehdotysvaiheessa katusuunnittelun yhteydessä.

Biosuodatusrakenteet voidaan toteuttaa esimerkiksi ajokaistojen ulkopuolisille erotusalueille (istutusaluetta) toteutettavina suodatusrakenteina. Täällä ajokaistojen vedet kallistavat suoraan istutusalueille, jolloin suodatinrakenteet pystyttäisiin toteuttamaan pintaratkaisuihin, jotka eivät edellyttäisi ylimääräisiä putkitusjärjestelyjä. Myös katualueen kuivatus pystyttäisiin tällä ratkaisulla toteuttamaan hyvin pitkälle tavanomaista kadun kuivatusta mukailleen. Hulevedet ohjattaisiin ajoradalta painanteisiin esimerkiksi reunakivilinjaan sijoitettujen läpivirtaavien kitakansistojen kautta (kuva 1). Suodatuspainanteiden alapäähän ja kadun alataitteisiin voitaisiin kuitenkin sijoittaa tavanomaiseen tapaan kita- tai ritiläkaivot varmistamaan kuivutuksen

toimivuutta poikkeustilanteissa, esimerkiksi keväällä polanteen tukkiessa läpivirtaavien kitakansistojen aukkoja.

### **Alasjärven suunta:**

Alasjärven suuntaan ei ohjata asemakaava-alueelta hulevesiä lukuun ottamatta Viheriönkadun itäpuoleisia katu- ja puistoalueita. Kaupunginosapuiston ja Alasjärven ekologista yhteyttä varten Viheriönkadun alitse tarvitaan matelijarummut / pieneläntunnelit, joita pitkin esimerkiksi viitasammakon on mahdollista siirtyä alueiden välillä. Rumpujen vesijuoksu on suositeltavaa toteuttaa vähintään tasoon +103,40 jonka Pirkanmaan ELY-keskus on määrittänyt Alasjärven HW1/100 -vedenkorkeudeksi.

### **Viherkerroinlaskelmat**

#### Korttelipihat

Mallikortteleista yhdelle laskettiin alustava viherkerroin 1,01. Tavoitekerroin 0,9 täyttyy, mutta marginaalia ei juuri jää. Yleisesti ottaen olisi hyvä, että piharatkaisut mahdollistaisivat hieman joustoa viherkertoimen suhteen. Hulevesien viivytyksen tavoite täyttyy tarkastelussa. Tarkasteltavaksi kortteliksi valittiin Teiskontiehen rajautuva umpikortteli, joka todettiin viherkertoimen täyttymisen osalta haastavimmaksi kortteliksi.

Kasvillisuuden lisääminen on tehokas keino korottaa viherkerrointa. Lisäksi kasvillisuusalueiden monimuotoisuuden lisääminen parantaa kerrointa. Nurmipintaisten alueiden vaihtaminen niityiksi, pensasalueiksi tai perennaistutuksiksi korottaa kerrointa. Puiden lisääminen on haastavaa pienellä tontilla, mutta suurten puiden määrä kasvattaa kerrointa. Tonttirajoja laajentamalla saataisiin alueelle lisää maavaraista kasvipintaista pihaa ja mahdollisuus puuistutuksille korttelipihan ulkopuolella.

Korttelin matalat rakennuksen osat on esitetty kasvikattoina. Niiden vaatimustason nostaminen kattopuutarhoiksi nostaisi viherkerrointa. Tämä edellyttäisi monilajisia kerroksellisia istutuksia ja katolle tulevan kasvualustan paksuudeksi 20-100 cm.



Pintamateriaaleissa on huomioitu läpäisevyys. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja ei ole esitetty korttelipihoille ja niiden käyttö heikentäisi viherkerrointa.

#### Koulun tontti

Koulun tontille viherkertoimeksi saatiin alustavassa laskennassa 0,84. Tavoite tontille on 0,8.

#### Pysäköintirakennukset

Pysäköintirakennuksista tarkasteltiin rakennusta, jonka katto on osoitettu yhteiskäyttöön viljelylle ja oleskelulle. Tontille saatiin viherkertoimeksi 1,20. Tavoitteellinen kerroin 0,9 täyttyy tällä suunnitteluratkaisulla.

### 5.1.7 Maaperä- ja pohjavesitutkimukset

Sitowise Oy suoritti Tampereen kaupungin toimeksiannosta kesällä 2023 Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueella maaperä-, pohjavesi- ja huokosilmatutkimuksia osana alueen asemakaavaprosessia.

Tutkimusten tuloksia on esitelty ja tuloksia hyödynnetty vaikutusten arvioinnin kohdassa 3.2.4 Maaperä- ja pohjavesitutkimukset.

### 5.1.8 Tärinä- ja runkomeluservelyt (Tampereen ratikka, KAS-vaihe 2024)

#### **Tärinä**

Tärinää tarkasteltiin laskennallisesti rakennusten vaurioitumisalttiuden ja asumismukavuuden näkökulmista. Tulosten perusteella todetaan, ettei raitiovaunuliikenteestä aiheudu erityistä riskiä rakennusten tai rakenneosien vaurioitumiselle Linnainmaan ja Pirkkalan haaroilla.

Analyysin perusteella raitiovaunun aiheuttama tärinä ei rajoita suunnittelualueen maankäyttöä, koska pääosa rakennuksista sijaitsee vähintään 15 metrin etäisyydellä radasta ja pehmeikköalueilla radan alusrakennetta vahvistetaan paalulaatoin.

Laskentaan liittyy epävarmuutta. Etenkin alle 50 metrin päässä radasta sijaitsevien rakennusten välipohjien resonanssivärähtelyä ei voida kokonaan poissulkea. Pehmeikköalueilla rata perustetaan pääasiassa paalulaatalle, mutta maan värähtelyn vaakakomponentit voivat paikallisesti aiheuttaa lähialueen rakennuksissa ja välipohjissa havaittavaa tärinää. Lisäksi vaihteet ja muut radan epäjatkuvuuskohdat, vinot

kalliopinnat ja suuret lohkat voivat aikaansaada heijasteita ja värähtelyn paikallista voimistumista, mikä voidaan havaita lähialueella rakennusten tai rakenneosien tärinänä. Kyseiset riskit katsotaan tässä selvityksessä asumismukavuuden kannalta pääosin vähäisiksi johtuen tärinää vaimentavista radan pohjanvahvistustoimenpiteistä ja Tampereen raitiotien aiemmista vaiheista kertyneestä kokemukseräisestä tiedosta. Lisäksi runkomeluvaimennetuilla rataosuuksilla eristysratkaisu vaimentaa tyypillisesti myös tärinää.

Linnainmaan haaralla suurin osa radan varrella olevista rakennuksista on kerrostaloja, jotka eivät ole yhtä herkkiä resonanssille kuin 1-2 kerroksiset pientalot. Rataosuudella on yksi selkeämpi pehmeikköalue paaluvälillä 6000 – 6300, jolla savi- ja silttikerrokset ovat paikoin yli 10 metriä paksuja. Rata suunnitellaan kyseisellä paaluvälillä perustettavan paalulaatalle, joten tärinäriskin katsotaan olevan vähäinen.

Muutoin Linnainmaan loholla radan läheisyydessä olevat hienorakeiset savi- ja silttikerrokset ovat verrattain ohuita ja moreenikerrokset ja kallio ovat lähempänä maanpintaa. Näillä alueilla pohjamaan ominaisuuksista johtuvaa erityistä tärinäriskiä ei katsota olevan. Rataosuuden selkeät epäjatkuvuuskohdat ovat siltarumpu paaluvälillä 5900 – 5910, Rahjukosken ja Pappilan siltojen päätytuot sekä vaihteet 1 – 6, jotka voivat kasvattaa tärinäriskiä paikallisesti.

### **Runkomelu**

Paaluvälillä 5700 – 6400 rata kulkee valmisteilla olevilla asemakaava-alueilla 8618 ja 8931. Vaunun maksiminopeus rataosuudella on pääosin 40 km/h. Asemakaava-alueiden rajalle asti (pl. n. 5900) kallionpinta on suurilta osin alle viiden metrin syvyydessä ja paikoin ylempänä, joten rata ja lähialueen rakennukset oletetaan kallionvaraisiksi (alle kolme metriä maata perustuksen ja kallion välissä). Lisäksi paalun 5900 paikkeilla on siltarumpu, joka tulkitaan radan epäjatkuvuuskohdaksi. Paaluvälille 5900 – 6400 sijoittuu paksuhko pehmeikkö ja rataa on pehmeikön kohdalla suunniteltu vahvistettavan paalulaatalla, joten runkomeluriskiä ei laskennallisesti alueella ole.

Paaluvälillä 6400 – 7000 rata kulkee valmisteilla olevalla asemakaava-alueella 8931. Vaunun maksiminopeus rataosuudella on pääosin 40 km/h. Radan pohjaa suunnitellaan osuudella vahvistettavan suurelta osin massanvaihoilla. Alueella kallionpinnan syvyys on tarkasti tiedossa vain osuuden loppupuolella (pl. 6800 eteenpäin), missä kallio on noin

kahdeksan metrin syvyydellä. Muulla osuudella kallio on kairaus- ja maatutkaustietojen perusteella pääosin yli viiden metrin syvyydellä. Koska tarkkaa tietoa kallionpinnan sijainnista ei ole, tehdään runkomeluanalyysissä herkkyystarkastelua siten, että lähialueen rakennusten perustukset oletetaan maanvaraisten ohella kallionvaraisiksi (alle kolme metriä maata perustuksen ja kallion välissä). Osuudella sijaitsee yksi vaihde ja Rahjukosken sillan (S51) pohjoinen päätytuki, jotka tulkitaan radan epäjatkuvuuskohdiksi.

#### **Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet**

Selvityksen perusteella Linnainmaan lohkolla ei katsota olevan erityistä **tärinäriskiä** pois lukien pehmeikköalue paaluvälillä 6000 – 6300 ja radan epäjatkuvuuskohdat, joilla tärinäriskin arvioidaan olevan vähäinen.

Selvityksen perusteella Linnainmaan haaran todetaan olevan suurelta osin **runkomelun riskialuetta**.

Sekä tärinä- että runkomelulaskelmiin liittyy epävarmuutta moninaisista syistä.

Häiritsevää tärinää tai runkomelua voi esiintyä paikallisesti myös alueilla, joilla riskiä ei tässä selvityksessä arvioida olevan johtuen esimerkiksi poikkeamista maa- tai kallioperässä. Etenkin vaihteiden ja muiden radan epäjatkuvuuskohtien, joihin ajetaan raideosuuden maksiminopeutta, suunnitteluun on kiinnitettävä erityishuomiota sekä tärinän että runkomelun osalta. Runkomelun tapauksessa väylän perustaminen paalulaatalle voi tietyissä tapauksissa kasvattaa laskennallisia äänitasoja LpA, mikäli tärinän todetaan siirtyvän paaluista kallioon ja edelleen lähialueen rakennusten perustuksiin ja paaluihin. Rakennusten välipohjien resonanssi on mahdollinen lopulta hyvin monenlaisissa rakennuksissa ja maaperissä etenkin alle 50 metrin etäisyydellä väylästä. Tärinän osalta raitiotien suunnitteluperusteisiin sekä valmisteilla oleviin asemakaavoihin on syytä lisätä ohjeistus raitioliikenteen aiheuttaman tärinän huomioimiseksi. Erityisesti uusien rakennusten välipohjien suunnittelussa tulisi huomioida raitiovaunun aiheuttaman värähtelyn taajuusalue, pohjamaan ominaistaajuudet ja radan epäjatkuvuuskohdat.

#### **5.1.9 Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys (WSP Finland Oy 2024)**

WSP Finland Oy on laatinut melu-, runkomelu- ja tärinäselvitysluonnoksen Alasjärven länsipuolen asemakaavan nro 8931 alueelle. 2.4.2024 päivätty raporttiluonnos on päivitys aikaisemmin, 8.3.2023 laadittuun selvitykseen. Selvityksessä on tarkasteltu tie-, katu- ja raitiotieliikenteen aiheuttamia melun päivä- ja yöajan keskiäänitasoja ( $L_{Aeq\ 07-22}$  ja  $L_{Aeq\ 22-07}$ ) asemakaava-

alueella sekä raitiotieliikenteen aiheuttamia melun hetkellisiä maksimitasoja. Selvityksessä on arvioitu laskennallisesti myös raitiovaunuliikenteen aiheuttamia runkomelutasoja sekä tärinän heilahdusnopeuksia.

**Meluselvityksessä** tarkasteltiin asemakaava-alueen läpi kulkevan raitiotiekadun, Toimelankadun, Jaakonmäenkadun, Irjalankadun, Alasjärven länsipuolen uusien katujen ja Teiskontien autoliikenteen sekä raitiotien liikennöinnin aiheuttamia ympäristömelutasoja laskentamallin avulla.

### **Johtopäätöksiä**

#### **Ulkoalueiden ja rakennusten julkisivuihin kohdistuvat liikennemelutasot**

- Teiskontien puoleisilla suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuilla päiväaikaiset keskiäänitasot ovat korkeimmillaan 67 dB ja yöaikaiset keskiäänitasot 60 dB.
- Teiskontien puoleisilta julkisivuilta tulee edellyttää vähintään 32 dB ääneneristävyttä (äänitasoero), jotta sisätiloihin muodostuvat melutasot eivät ylitä valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvotasoja.
- Raitiotienkadun varrella sijaitseviin rakennuksiin kohdistuvat melutasot ovat oleellisesti pienempiä kuin Teiskontien puolelle sijoittuvilla rakennuksilla, päiväaikaiset keskiäänitasot ovat suurimmillaan 60 dB ja yöaikaiset keskiäänitasot 53 dB.
- Raitiotiekadun varrelle sijoittuvien rakennusten julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot edellyttävät suurimmillaan 25 dB äänitasoeron vaatimusta julkisivuilta. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat melun hetkelliset maksimitasot edellyttävät 26 dB äänitasoeroa Raitiotienkadun puoleisilta julkisivuilta. Edellä esitetyt äänitasoeron vaatimukset ovat pienemmät kuin melualueella sijaitsevien asuinrakennusten julkisivuilta edellytettävä ääneneristävyden vähimmäisvaatimus (30 dB äänitasoero)
- Melutasot asuinrakennusten julkisivuilla ylittävät yleisesti melutasojen ohjearvot, joten näille julkisivuille tulee asettaa kaavamääräykset parvekkeiden lasittamisesta. Muilta osin asuinrakennuksiin ja niiden piha-alueille kohdistuvat melutasot alittavat Tampereen kaupungin melulinjauksissa mainitut kriteerit.

- Asemakaava-alueella ei ole laskennallisen tarkastelujen perusteella asuin-, päiväkot-, koulu- tai hoitolaitosrakennuksia, joiden julkisivuilla ylittyisi 70 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Tältä osin suunniteltujen rakennusten toteuttamiselle ei ole melusta aiheutuvia esteitä.
- Asuinkerrostalojen Teiskontien puoleisiin julkisivuihin kohdistuu yli 65 dB (LAeq 7-22) melutasoja. Tampereen kaupungin melulinjauksen mukaisesti näiden huoneistojen (julkisivutaso > 65 dB, LAeq 7-22) tulee avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Tästä tulee esittää asemakaavamääräykset niiden julkisivujen osalta, joissa 65 dB (LAeq 7-22) ylittyy. Nämä määräykset koskevat käytännössä vain Teiskontien puoleisille julkisivuille avautuvia huoneistoja.
- Raitiotiekadun ja Teiskontien välissä sijaitsevien rakennusten oleskelualueista osassa ylittyvät päivä- ja/tai yöajan ohjearvot. Muiden rakennusten osalta oleskelualueilla alitetaan melun ohjearvotasot.

#### **Arvioidut runkomeluvaikutukset**

- Runkomelun ohjearvona voidaan soveltaa VTT:n ohjeen mukaisesti 35 dB runkomelutasoa, sillä raitiotien läheisyydessä sijaitsevien asuinrakennuksille ei ole tarpeen esittää ääneneristävyyttä koskevia kaavamääräyksiä.
- Laskennallisen tarkastelun perusteella 35 dB runkomelutason saavuttaminen edellyttää runkomeluvaimennusta raitiotielinjauksen paaluvälillä 1750 - 2300.
- Laskennallisen arvioinnin perusteella aikaisemmassa vaiheessa kohteeseen sovellettu 30 dB runkomelutason saavuttaminen edellyttäisi useissa rakennuksissa jopa 22 dB vaimennusta, kun arviointi perustuu VTT:n arviointimenetelmään.
- Arviointimenetelmien (VTT menetelmä / FEM-laskentaan perustuva menetelmä) vertailussa VTT:n laskentamenetelmällä arvioidut runkomelutasot olivat 4 – 5 dB suurempia kuin FEM-laskentaan perustuvalla menetelmällä. Tämä ero on vastaava kuin Oksasen (2023) arvioima ero värähtelyn puoleisen julkisivun kantavissa rakenteissa.
- Runkomeluvaimennukselta edellytettävä vaimennustarve on suuri (22 dB), mikäli tavoitteena käytetään 30 dB runkomelutasoa arviotuna VTT:n menetelmällä. Mahdollisesti runkomeluvaimennusta on tarpeen toteuttaa myös rakennusten perustuksiin sijoitettavilla vaimentimilla.

- Runkomelun vaimennustarve jää alle 20 dB tason,
  - mikäli vaimennustarpeen tarkastelussa otetaan huomioon VTT:n runkomeluarvioinnin mahdollinen yliarviointi
  - mikäli runkomelun tavoitetasona käytetään arvoa 35 dB. VTT:n julkaisussa (Talja ja Saarinen 2009) 30 dB runkomelun ohjearvotasoa on suositeltu kohteille, joille annetaan myös julkisivujen ääneneristävyttä koskevia kaavamääräyksiä. Raitiotiekadun puolelle sijaitseviin asuinrakennuksiin ei ole tarpeen antaa julkisivun ääneneristävyttä koskevia kaavamääräyksiä.

#### **Arvioidut värinävaikutukset**

- Asemakaava-alueella raitiotielinjaus tulee maaperäolosuhteiltaan ongelmallisten kohtien osalta olemaan pääosin pohjavahvistettua, jolloin värinävasteet ongelmakohdissa ovat osin hallinnassa tätä kautta. Nämä vahvistukset vaikuttavat erityisesti värähtelyn pystykomponenttien vaimentumiseen.
- Laskennallisen tarkastelun perusteella raitiovaunuliikenteen aiheuttamat värähtelytasot alittavat värinän heilahdusnopeudelle suositellut ohjearvot (0,3 tai 0,6 mm/s) eikä ohjearvoon verrannollinen tulos (vw,95) ei ylity suunnittelualueen asuinalueissa. FEM-laskentaan perustuva tarkastelu on tehty poikkileikkaukseen, jonka arvioidaan edustavan värinän etenemisen kannalta pahinta mahdollista kohtaa raitiotielinjauksen varrella.
- Tarkastelussa on otettu huomioon keskiarvoinen arvioitu värähtelyenergia (vasteet), raitiotieosuudelle suunnittelut pohjavahvistukset sekä rakennusten perustusten vaurioitumisherkkyys.
- Laskennallisesti määritetyt värähtelyn heilahdusnopeudet olivat 0,11 mm/s ja 0,13 mm/s (vw,95) eli vastaa noin 40 % asumiseen esitetystä ohjearvosta.

#### **5.1.10 Kaupinlaakson energiaselvitys**

Tampereen Energia laati loppuvuonna 2023 Kaupinlaakson energiaselvityksen, joka käsitti asemakaavojen 8618 (Kaupinlaakso I) ja 8931 (Alasjärven länsipuoli) alueet. Energiaselvityksen tarkoituksen oli

arvioida alueen energiatarpeita ja energiankäytön potentiaaleja sekä miten ne vaikuttavat pitkän aikavälin päästöihin.

Selvityksessä pyrittiin tarjoamaan asemakaavoitukselle arvoja / tunnuslukuja, joita voidaan jatkossa käyttää sekä Kaupinlaakson että muidenkin asemakaavoitettavien alueiden energiankäytön ja päästöjen arviointiin.

Selvitystä varten luotiin 8 erilaista skenaariota, joissa otettiin kantaa eri energiaratkaisuihin kiinteistöissä. Skenaariot erosivat toisistaan vaikutuksiltaan ostoenergian tarpeisiin ja syntyviin elinkaaripäästöihin, aurinkoenergian hyödyntämisessä sekä lämmitys- ja sähkötehon tarpeissa.

Energiapotentiaaleissa arvioitiin kolmea energialähdettä, mitkä tunnistettiin mahdollisiksi Kaupinlaakson alueella:

- maalämmön toteutus tontin lämmitystarpeen huomioiden kaikelle vapaalle piha-alalle
- aurinkovoiman toteutus 70% vapaalle kattopinta-alalle
- kauppojen kylmälaitteiden lauhdelämpö.

Kaupinlaakson alueella rakennusten energiatarpeet ovat kokonaisuudessaan noin 44% matalammat verrattaessa Tampereen olemassa olevaan kiinteistökantaan. Myös tehontarpeissa on tapahtunut laskua, mutta ei niin merkittävästi kuin energiantarpeessa.

Riippuen kiinteistöihin toteutuvista lämmitysjärjestelmäratkaisuista sekä liikenteen sähköistymisestä, voi sähkötehon tarve Kaupinlaakson alueella olla kaksinkertainen lähtötilanteeseen nähden, mikä luo tarvetta sähköverkkojen siirtokyvylle. Myös sähkön tuotannossa selvityksessä keskityttiin kiinteistötason ratkaisuihin, millä voidaan saada jopa merkittäviä vaikutuksia sähköenergian kokonaistarpeisiin, mutta ei sähkötehon tarpeeseen.

Kaupinlaakson alueella sekä kaukolämpö- että sähköverkon tehokas hyödyntäminen on avainasemassa kestävien energiaratkaisujen toteuttamisessa.

### 5.1.11 Ilmanlaatuselvitys

Ilmanlaatuselvitystä ei ole laadittu.

## 6 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 sekä voimassa olevan Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja vaiheyleiskaavan 2017-2021 mukainen.

### 6.1 Pirkanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualaue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi (Ae, ehdollinen). Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan aluetta koskevat taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräykset. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee määritellä alueen toteuttamisen tarkoituksenmukainen ajoitus suhteessa maakuntakaavassa osoitettuun muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi Tampereen Niihaman alueen toteuttaminen edellyttää raitiotien tai palvelutasoltaan vastaavan joukkoliikennekäytävän toteutumista alueelle.

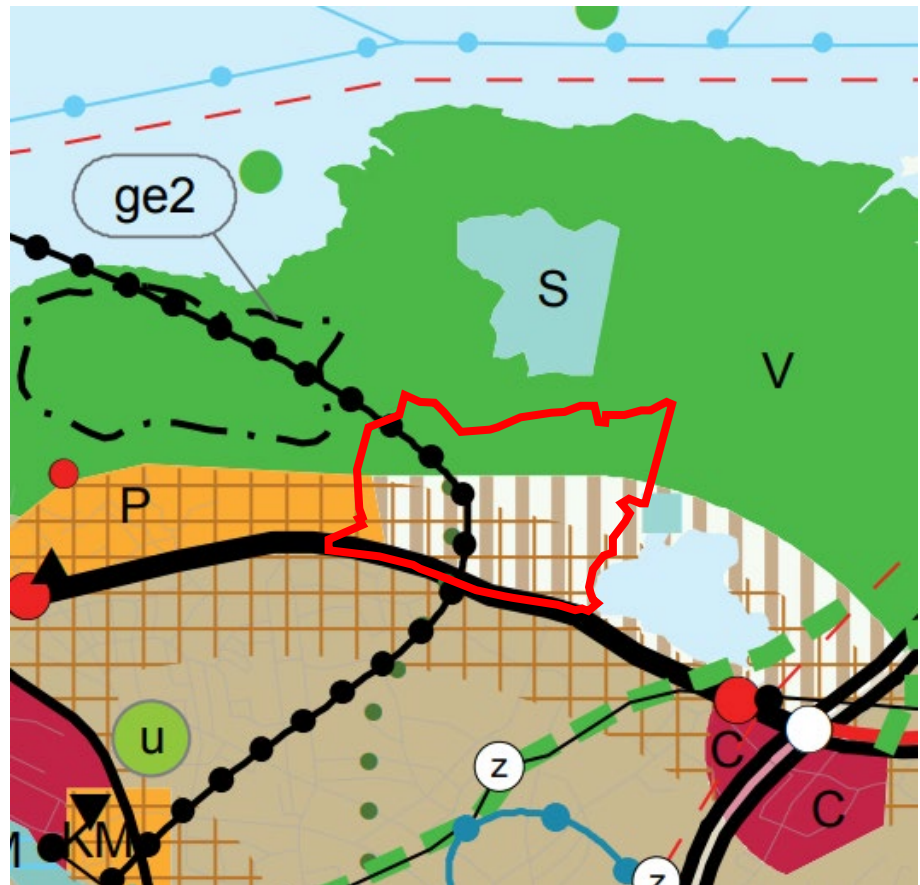
Lisäksi suunnittelualaue on osoitettu Tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi (Kaleva – Kangasala). Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Aluetta koskee Suunnittelumääräys, jonka mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, värinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Lisäksi suunnittelualueen länsiosa sijoittuu Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle (kk1). Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu Virkistysalueeksi (V, Kauppi-Niihama). Länsireunalle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä ohjeellinen Ulkoilureitti (ur). Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Merkintää koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit



kulutusta kestäville alueille. Alasjärven luoteiskulmaan sijoittuu Suojelualue -kohdemerkintä, turkoosi neliö, koskien Lahnakalliota.

Teiskontie on osoitettu valtatieksi (Vt12), joka palvelee valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä.

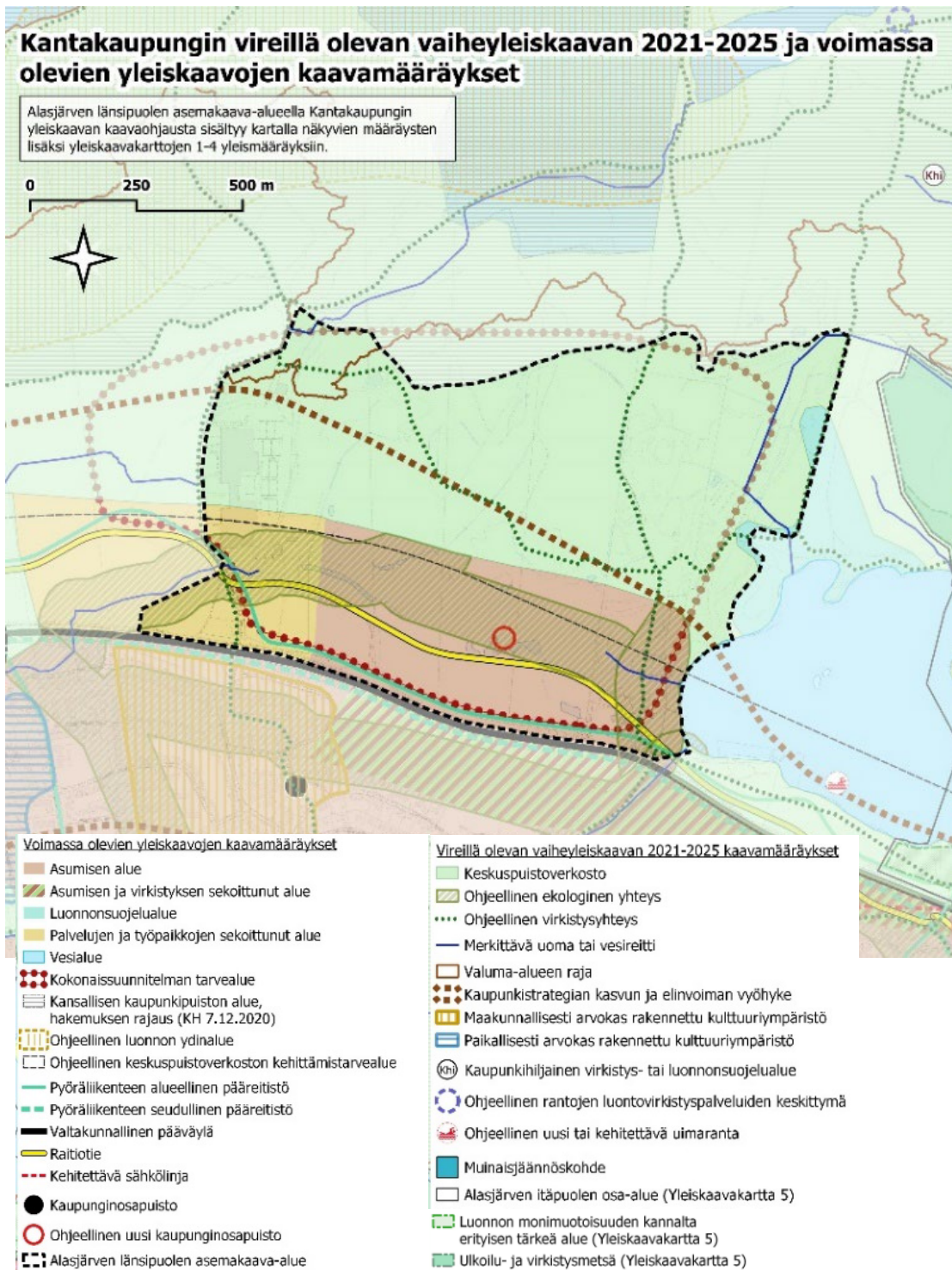


*Kuva 18: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.*

## 6.2 Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava vk 2017-2021

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021

*Kuva 19. Ote Yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava vk 2017-2021.*



Suunnittelualue sisältyy Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen sekä Asumisen alueeseen. Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu Palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi, pohjoisosa kuuluu Keskuspuistoverkoston alueeseen sekä Ohjeellisen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueeksi (vkk). Lisäksi

suunnittelualue on osoitettu Kokonaissuunnitelman tarvealueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu Raitiotie, Teiskontie on osoitettu Valtakunnalliseksi pääväyläksi, Teiskontien pohjoispuolelle Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö sekä eteläpuolelle Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö.

Suunnittelualueelle on osoitettu Ohjeellinen virkistysyhteys lännessä Toimelantielle ja idässä Soukonvuorentielle. Lisäksi on osoitettu ohjeellisesti Uusi kaupunginosapuisto.

Suunnittelualue sisältyy Melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen sekä Alasjärvenoja on merkitty Merkittäväksi ojaksi tai vesireitiksi.

### 6.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava **7926**, missä Tenniskeskuksen tontti sekä golfkenttäalueen länsiosa (klubirakennus ym.) on osoitettu Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Kortteli 4697 Toimelantien länsipuolella on osoitettu asemakaavassa **8312** Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KS-3), jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen.

Tontti 837-028-5599-2 Teiskontien varrella on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa **2940** Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM). Alasjärven länsirannalla on voimassa asemakaava 2634, missä alue on osoitettu Alasjärvenpuistoksi (PI). Muu alue on asemakaavoittamaton.



*Kuva 20. Asemakaavayhdistelmä ja käyttötarkoitualueet. Tampereen kaupunki, 2024.*

## 6.4 Kaupunkistrategia

Kaupunkistrategia pitää sisällään tärkeimmät tavoitteet ja ne suuret linjat, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina. Strategia tähtää vuoteen 2030. Valtuusto on hyväksynyt uuden kaupunkistrategian ”Tekemisen kaupunki” marraskuussa 2021.

Alasjärven länsipuolen asemakaava on asemakaavoitusohjelman vuosien 2022-2026 kohde vuodelle 2024 (kaavarunko 2022).

Asemakaava edistää Tampereen strategiaa 2030 - Tekemisen kaupunkia mahdollistamalla uusia asuinkorttelialueita, uusia palveluita sekä uusia työpaikkoja joukkoliikennevyöhykkeelle. Asemakaavassa osoitetuilla maankäytöllä edistetään kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuuden kasvua sekä vahvistetaan arjen sujuvuutta tarjoamalla laadukkaita ja sujuvia palveluita.

## 6.5 Muita suunnittelualueita koskevia suunnitelmia ja päätöksiä

### **Raitiotiejärjestelmän suunnittelu ja Pirkkala-Linnainmaa raitiotielinjaus**

Tampereen raitiotiejärjestelmää suunnitellaan laajennettavaksi vaiheittain seudulliseksi. Asemakaavan lähtökohtana on raitiotielinjaus, joka perustuu kaupunginvaltuuston vuonna 2020 hyväksymään Seuturaitiotien varauksiin Tampereen alueella, Tampereen seuturaitiotien yleissuunnitelmaan (02/2021) ja Pirkkala-Linnainmaa -hankesuunnitelmaan. Pirkkala-Linnainmaa -raitiotien hankesuunnitelma hyväksyttiin Pirkkalan ja Tampereen valtuustoissa huhtikuussa 2023.

### **Kansallinen kaupunkipuisto**

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2020, että ympäristöministeriölle jätetään hakemus Tampereen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi. Hakemus kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi toimitettiin ympäristöministeriöön 28.1.2021. Lokakuussa 2021 Tampereen kaupunki pyysi lisäaikaa hakemuksen täydentämistä varten. Lisäajalla kaupunki valmistelee ja tarkentaa Eteläpuisto-Viinikanlahden, Hämeenpuiston, Sara Hildénin taidemuseon sekä Alasjärven länsipuolen asemakaavoja asemakaavaohjelman mukaisesti.

Kaupunkipuistohakemusta täydennetään, kun kaupunkipuiston alueeseen vaikuttavien keskeisten alueiden suunnitelmat ja kaavalliset ratkaisut ovat tarkentuneet. Alasjärven länsipuolen asemakaava 8931 rajautuu pohjoisosaltaan Kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen. Asemakaavan 8931 asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä huomioidaan viher- ja virkistysyhteyksien sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuus suunnitellun Kaupunkipuiston alueelle.

### **Kauppi-Niihaman vertaissuunnitteluhanke v. 2018-2019**

Asukkaat ja alueen toimijat tuottivat hankkeessa alueelle kehittämissideoita ja -ratkaisuja. Ryhmien töistä julkaistiin suunnitelmakoonti. Ryhmien näkemykset poikkesivat golf-kentän osalta toisistaan: golfkentän laajentumista metsäalueille vastustettiin, golfkentän säilymistä alueella kannatettiin ja osa toivoi hybridimallia, jossa sekä golf, että asuminen mahtuisivat alueelle.

Vertaissuunnittelun suunnitelmakoontia on hyödynnetty asemakaavan 8931 laadinnassa.

**17.5.2021 kaupunginvaltuusto:** Kantakaupungin vaiheleiskaava – valtuustokausi 2017-2021 hyväksyttiin. Raitiotie kulkee Tenniskadulla ja sen jatkeella. Teiskontien varteen on osoitettu asumisen sekä palveluiden ja työpaikkojen aluevaraukset.

**3.6.2021 kuntalaisaloite** "Tampereelle uusi frisbeegolfrata".

**20.9.2021 valtuustoaloite** Ruotulan frisbeegolfkeskuksen sekä Kaupin metsäalueiden turvaamisesta

## 6.6 Tonttijako

Alueella on voimassa olevaa tonttijakoa asemakaava-alueilla.

## 6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2022.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan liittyä toteuttamista ohjaavia ja havainnollistavia havainnekuvia.

Muita ohjaavia ja havainnollistavia asiakirjoja ovat laatuohje ja rakentamistapaohje, kaupunginosapuiston viitesuunnitelma ja maisemasuunnitelma, hulevesien hallintasuunnitelmat sekä katusuunnitelmaluonnokset. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona tai oheismateriaalina.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Laaja asemakaava-alue 8931 Alasjärven länsipuoli jaetaan ehdotusvaiheessa kahteen asemakaavaan ja muodostuvat asemakaava-alueet nimetään uudelleen: Kaupinlaakso II (raitiotiekadun molemmin puolin sijaitsevat korttelialueet) sekä Kaupinlaakso III (pohjoisemmat korttelialueet).

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Alasjärven länsipuolen alueen toteuttaminen tulee tapahtumaan useammassa vaiheessa, mistä laaditaan erillinen toteuttamissuunnitelma.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2022, tark 2.4.2024
- Asemakaavakarttaluonnos 2.4.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Palaute- ja vastineraportti 2.4.2024
- Alasjärven länsipuoli, viitesuunnitelma / havainnekuva. Tampereen kaupunki, Asemakaavoitus, 2.4.2024
- Laatuohje ja rakentamistapaohjeluonnos, Tampereen kaupunki, Asemakaavoitus, 2.4.2024

## 8.1 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista

- Kaupinlaakson bulevardi, katusuunnitelmaluonnokset. Tampereen Raitiotie, Pirkkala-Linnainmaa, 2024.
- Asuntokatujen katusuunnitelmaluonnokset. Ramboll, 2024.

- Alasjärven länsipuoli ja Medi Park IV / Liikenneverkkosuunnitelma (Ramboll Finland Oy), 22.2.2023
- Tays-Alasjärvi liikenteellinen toimivuustarkastelu. Afry Finland Oy, 26.2.2024
- Kaupunginosapuiston maisemaviitesuunnitelma ja alustava viherkerroinlaskenta, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 28.3.2024
- Maisemaselvitys / Medi Park IV 8618 ja Alasjärvi 8799. Ramboll Finland Oy, 13.3.2023
- Ak 8931 Viheralueiden yleissuunnitelmaluonnos, raportti 29.3.2023
- Tampereen Alasjärven viitasammakkoselvitys, KVVY 2018
- Yleiskaava, Niihaman kasvillisuus-, linnustoja lepakkoselvitys, FCG 2019 [Niihaman kasvillisuus-, linnusto- ja lepakkoselvitys \(tampere.fi\)](#)
- Yleiskaava, Niihaman alueen liito-orava- ja viitasammakkoselvitykset, FCG 2019 [Niihaman alueen liito-orava- ja viitasammakkoselvitykset \(tampere.fi\)](#)
- Raitiotien seudullinen yleissuunnitelma, luontoselvitykset, Ramboll 2020
- Alasjärven Teiskontien varren lahkaviosammalselvitys, Sitowise 2021
- Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alueen nro 8799 luontoselvitykset, FCG 2021
- Medi-Park IV ak 8618 ja Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alue 8799 lahkaviosammalselvitys, Ramboll 2021
- Raitiotien hankesuunnitelma, Alasjärven liito-oravan pesäkartoitus, Ramboll 2022 (ei julkisesti nähtävillä)
- Alasjärven länsipuolen ak 8931, Alasjärven eteläpuoleisen raitiotieak 8933 ja Linnainmaan raitiotievarikon ak 8876 luontoselvitys, Sitowise 2022
- Alasjärven itäpuolen luontoselvitys, yleiskaava. FCG 2023 [Alasjärven itäpuolen luontoselvitys \(tampere.fi\)](#)

- Asemakaavat 8618 Medi-Park IV, 8931 Alasjärven länsipuoli, 8933 VT 12 ja VT 9 raitiotiesillat sekä 8876 Linnainmaan varikko. Liito-oravaselvitys, Sitowise 2023
- Alasjärven länsipuolen ak 8931 ja Medi-Park IV ak 8618 kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitysten täydennys, lahokaviosammal- sekä lepakkoselvitys, Sitowise 2023
- Asemakaava nro 8931 viitasammakkoselvitys, FCG 2023
- Asemakaavojen 8931 ja 8933 korentoselvitys, Sitowise 2023
- Ak 8931 Rakennettavuusselvitys. Ramboll Finland Oy, 11.6.2023
- Ak 8931 Maaperän haitta-aineselvitys. Sitowise Oy, 10.10.2023
- Ak 8931 Esirakentamisselvitys, luonnos. Afry Finland Oy, 22.12.2023
- Alasjärven länsipuolen ympäristötutkimukset – Yhteenvetoraportti ja mahdollisten ympäristöriskien tarkastelu (Ak 8618 ja 8931 Geohydrologinen selvitys). Ramboll Finland Oy, 11.3.2024
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, Alasjärvi. Ramboll Finland Oy, luonnos 28.3.2024
- Vesihuollon yleissuunnitelma. Ramboll Finland Oy, luonnos 24.2.2024 (ei julkisesti nähtävillä)
- Melu-, runkomelu- ja värinäselvitys, vaihe 1. WSP Finland Oy, luonnos 23.10.2023
- Melu-, runkomelu- ja värinäselvitys, vaihe 2. WSP Finland Oy, luonnos 2.4.2024
- Runkomelu- ja värinäselvitys. Tampereen Raitiotie Pirkkala-Linnainmaa, luonnos 6.3.2024
- Kaupinlaakson energiaselvitys – yhteenveto. Tampereen Energia Oy, 20.12.2023
- Teiskontien hankekori, Kaupallinen selvitys. WSP Finland Oy, 15.8.2023
- Ak 8931 Alasjärven länsipuoli, kaavataloustarkastelu 26.3.2024 (Tampereen kaupunki)



- Teiskontien hankekorin kokonaisvaikutusten arviointi. WSP Finland Oy, 2024
- Alasjärven maankäyttövaihtoehtoverailu, tiivistelmä kh 22.6.2022